

# wi

## WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

# 19

Ausgabe 11. Mai 2018

### Inhalt

**3 Städtebauförderung:** Neun Verbänden, darunter der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW haben zum Tag der Städtebauförderung ein Positionspapier vorgelegt.

**4 Jubiläum:** Die Diskussion um Einkommensgrenzen bei öffentlich geförderten Wohnungen füllte auch vor 60 Jahren, im Jahr 1958, schon die Titelseite der wi.

**8 GreenTec Awards:** Der Sieger in der Kategorie Bauen & Wohnen wurde für seine Holzveredelungsprodukte von GdW-Präsident Axel Gedaschko in Berlin ausgezeichnet.

## Wohnungswirtschaft begrüßt Wohnrauminitiative – Gutes Signal für mehr bezahlbaren Wohnraum

**Berlin/Garmisch-Partenkirchen – Die Fraktionsspitzen von Union und SPD haben bei ihrer Klausurtagung am 7. Mai 2018 auf der Zugspitze eine Wohnrauminitiative beschlossen. Dazu gehören unter anderem eine befristete steuerliche Sonderabschreibung für den Wohnungsneubau, Änderungen im Mietrecht sowie ein Baukindergeld.**



Foto: Gerhard Giebener / pixelio.de

*Weitblick über ländliche Räume, manchmal bis zur Metropolregion München – von der Zugspitze aus blickten die Fraktionsspitzen über Deutschland.*

„Die geplante Wohnrauminitiative ist ein gutes Startsignal, um mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland zu schaffen“, kommentierte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, die Beschlüsse. „Jetzt kommt es darauf an, dass die Vorhaben so schnell wie möglich umgesetzt werden.“

### Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau

Geplant ist, eine bis Ende des Jahres 2021 befristete steuerliche Sonderabschreibung einzuführen. Sie soll – zusätzlich zur line-

aren Abschreibung von zwei Prozent jährlich – über einen Gesamtzeitraum von vier Jahren fünf weitere Prozentpunkte pro Jahr betragen. Um Anreize insbesondere für zeitnahe Investitionen zu setzen, soll sich die Förderung nur auf solche Baumaßnahmen erstrecken, für die ein Bauantrag zwischen dem 1. September 2018 und bis zum 31. Dezember 2021 vorliegt. Der GdW begrüßt die geplante Sonderabschreibung für Wohnungsneubau im bezahlbaren Mietpreissegment. „Für den Bau neuer Wohnungen ist eine Sonder-

*Weiter auf Seite 2 ➔*

## Aktuelle Meldungen

### Union fordert Wohngipfel

Um ein Gesetzespaket für eine Wohnraumoffensive zu vereinbaren, fordert die Union einen baldigen Wohngipfel, wie die *WELT* am 9. Mai 2018 berichtete. Dafür müssten sich Bund, Länder und Kommunen zusammen mit Vertretern der Bau- und Immobilienwirtschaft, Gewerkschaften und Mieter- sowie Vermieterverbänden an einen Tisch setzen, heißt es in einem Unionsbeschluss. Der Mangel an Bauland und die hohen Baukosten bremse bislang den Wohnungsneubau. *(wi)*

### Umsatz im Bauhauptgewerbe gestiegen

Im Februar 2018 waren die Umsätze im Bauhauptgewerbe um 10,5 Prozent höher als im Februar 2017. Wie das Statistische Bundesamt nach vorläufigen Ergebnissen weiter mitteilte, waren im Februar 2018 im Bauhauptgewerbe drei Prozent mehr Beschäftigte tätig als im Vorjahresmonat. *(wi)*

### Schnellere Baulandvergabe

Der Berliner Senat will den kommunalen Gesellschaften schneller als bisher Bauland zur Verfügung stellen, das berichtete die *WELT* am 9. Mai 2018. Die Wertermittlung und andere Prozesse sollen gestrafft werden um die Verfahren zu beschleunigen. 171 Grundstücke hat das Land den kommunalen Gesellschaften seit 2013 kostenlos zur Bebauung zur Verfügung gestellt. Stadtentwicklungssenatorin Lompscher appellierte an den Bund, Liegenschaften ebenfalls günstiger bereitzustellen. *(wi)*



↳ Fortsetzung von Seite 1

abschreibung eine zwingende Voraussetzung. Als zusätzliche Alternative ist eine Investitionszulage notwendig, denn Wohnungsunternehmen können eine Sonderabschreibung in aller Regel nicht nutzen“, erklärte der GdW-Chef.

**Änderungen im Mietrecht**

Bei der Mietpreisbremse soll eine gesetzliche Auskunftspflicht für Vermieter zur Offenlegung der Vormiete eingeführt werden, wenn sich der Vermieter bei der Begründung des Mietverhältnisses auf diese beruft. Zudem soll die Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten in Gebieten geltender Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von derzeit 11 auf zukünftig acht Prozent beschränkt werden. Diese Regelung soll auf fünf Jahre befristet eingeführt und dann überprüft werden. Zusätzlich soll eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach einer Modernisierung eingeführt werden, wonach darf die monatliche Miete nach einer Modernisierung um nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöht werden darf. Das gezielte „Herausmodernisieren“ soll künftig den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit erfüllen. Zu begrüßen ist aus Sicht des GdW immerhin, dass die Pläne im Bereich Mietrecht offensichtlich vom Willen geprägt sind, das Mieter-Vermieter-Verhältnis nicht zu stark zu beschädigen. „Dennoch ist und bleibt die Mietpreisbremse natürlich nicht das geeignete Instrument, um die Ursachen von Mietpreissteigerungen – die an vielen Orten extrem angespannten Wohnungsmärkte – zu bekämpfen. Hier hilft nur eins: den Wohnungsneubau bezahlbarer machen“, so Gedaschko. Die Wohnungswirtschaft warnt zudem vor einem zu star-



Foto: BMI

Spitzengespräch des Bündnisses für bezahlbares Wohnen – erstmals mit Bauminister Seehofer

ken „Herumdoktern“ an der Modernisierungsumlage. Übermäßige Regulierung in diesem Bereich würde zahlreiche Modernisierungsprojekte in Deutschland bedrohen.

**Grundgesetzänderung beschlossen**

Bereits am 2. Mai 2018 hatte das Bundeskabinett beschlossen, per Grundgesetzänderung ein fortdauerndes Engagement des Bundes bei der sozialen Wohnraumförderung auch nach 2019 zu ermöglichen. Die Wohnungswirtschaft begrüßt dies als sehr wichtigen Schritt. „Die Wohnungsunternehmen stehen beim Bauen in den Startlöchern, es müssen nur zügig alle notwendigen Stellschrauben angepasst werden“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Ebenso schnell müssen jetzt die weiteren notwendigen Schritte umgesetzt werden: mehr Bauland, schnellere Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie tragbare Baukosten. Insbesondere müssen die ländlichen Räume gestärkt werden, indem dort zukunftsfähige Städte durch den Erhalt und Ausbau der Infrastruktur zu Ankerzentren gemacht werden. Nur so kann langfristig für gleichwertige Lebensverhältnisse in ganz Deutschland gesorgt werden.

Weniger Regulierung und mehr Anreize – das ist das Gebot der Stunde, so Gedaschko. Die Koalitionäre haben hier ein gutes Beispiel geschaffen, indem sie im Koalitionsvertrag die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) nicht weiter verschärft haben. Umso wichtiger ist es, dass auch die Bundesländer und Kommunen die bereits sehr hohen Anforderungen

an Wohnungsbauprojekten nicht noch weiter nach oben schrauben.

**Typengenehmigungen schaffen**

„Was wir dringend brauchen, sind bundesweit gültige, einheit-

liche bauliche Zulassungen für mehrgeschossige Mehrfamilienhaustypen. Einmal genehmigt – mehrfach gebaut. Sonst kommen wir angesichts fehlender Planungs- und Genehmigungskapazitäten bei den Kommunen nicht voran“, so Gedaschko. Zwingend notwendig ist auch die im Koalitionsvertrag angekündigte veränderte Bodenpolitik auf allen Ebenen. „Der Flaschenhals für bezahlbaren Wohnungsbau ist der Mangel an bezahlbarem Bauland. Wer preisgünstig bauen soll, braucht preisgünstige Grundstücke“, so Gedaschko.

**Spitzengespräch mit dem Bundesbauminister**

Am 4. Mai 2018 hat Bundesbauminister Horst Seehofer zudem gemeinsam mit hochrangigen Vertretern von Ländern, Kommunen, Wohnungs-, Immobilien- und Bauwirtschaft – darunter auch der GdW – beim ersten Spitzengespräch des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen in der neuen Legislaturperiode über die großen Herausforderungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt beraten. Das Gespräch war aus Sicht des GdW von viel Kompetenz und vom deutlichen Willen geprägt, die notwendigen Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnungsbau gemeinsam mit allen am Bau Beteiligten umzusetzen. „Die Stimmung war durchweg positiv – ein deutlicher Klimaunterschied zur letzten Legislaturperiode“, so GdW-Präsident Gedaschko.

„Die Wohnungsfrage ist die soziale Frage unserer Zeit“, betonte Bundesminister Seehofer. „Wir müssen hier unverzüglich handeln, damit in dieser Legislaturperiode 1,5 Millionen Wohnungen neu gebaut werden. Das setzt die schnelle Schaffung verlässlicher Rahmenbedingungen für Investoren, Mieter und selbstnutzende Eigentümer voraus.“ (schi) ■

↳ Ausführliche Positionen des GdW finden Sie in den neuen Publikationen „GdW Argumente“ unter <https://bit.ly/2wmNmEV> und „GdW kompakt“ unter <https://bit.ly/2FRr4ul>

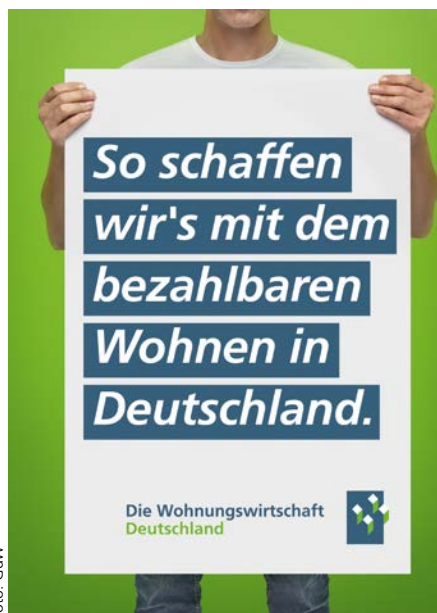


Foto: GdW

Motiv aus der Imagekampagne der Wohnungswirtschaft



Quelle: GdW

## Tag der Städtebauförderung: Erfolge sichtbar machen

Berlin – Den diesjährigen bundesweiten Tag der Städtebauförderung am 5. Mai 2018 nahm der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) gemeinsam mit dem Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und acht weiteren Verbänden zum Anlass, um die Bedeutung der Städtebauförderung hervorzuheben. Fach- und Branchenverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Stadtentwicklung, Architektur, räumlichen Planung, des Handwerks und Baugewerbes sowie des City- und Stadtmarketings würdigten in ihrer Positionierung die Städtebauförderung als zentrales Instrument einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Das Bundesbauministerium, die Länder, der Deutsche Städtetag und der Deutsche Städte- und Gemeindebund hatten den Tag der Städtebauförderung vor vier Jahren ins Leben gerufen, um den Einsatz der Fördermittel für Bewohner und Politiker sichtbar zu machen, den Austausch zu befördern und den Einsatz der Akteure vor Ort anzuerkennen.

Kommunen aus ganz Deutschland zeigten an diesem Aktionstag ihre Projekte bei Stadtteilleitungen, Tagen der offenen Tür oder Fachveranstaltungen. „Gemeinsam mit unseren Mitgliedern und Partnern setzen wir uns für eine starke Städtebauförderung ein. Diese schafft wichtige Voraussetzungen für die Qualifizierung und den Ausbau der Infrastrukturen und für die Baulandentwicklung in städtischen Wachstumsregionen. Gleichzeitig leistet die Städtebauförderung einen bedeutsamen Beitrag zur Entwicklung nachhaltiger und attraktiver Städte in strukturschwachen Räumen. Damit wird die Lebensqualität der Menschen in ihrer Heimat in Stadt und Land maßgeblich verbessert“, so Dr. Jürgen Heyer, Präsident des DV und Mitinitiator der verbändeübergreifenden Positionierung.

Klar ist: Die Herausforderungen der Stadtentwicklung werden komplexer; die Auf-

gaben der Städte und Gemeinden sind stets im Wandel. Die klassischen Aufgaben der Städtebauförderung sind Stadtreparatur, städtebauliche Aufwertung sowie Instandsetzung und Erneuerung der städtischen Infrastrukturen. Daneben spielen die energetische Stadterneuerung, die Gestaltung der Klimaanpassung sowie die Bewältigung der sozialen Spaltung eine wichtige Rolle. Auch der demografische Wandel, die Integration sowie die tiefgreifenden Veränderungen durch die Digitalisierung gewinnen zunehmend an Bedeutung. Gerade deswegen ist Kontinuität in der Problembewältigung erforderlich, die die Städtebauförderung bietet. Hier lassen sich Instrumente bündeln, qualifizieren und Quartiere stärken. Eine Verstetigung der Programmmittel auf mindestens dem derzeitigen Niveau von 790 Millionen Euro ist dafür unerlässlich.

### Gesucht – Dein Stadtprojekt!

Zudem startete das Bundesbauministerium seinen bundesweiten Wettbewerb „Die Europäische Stadt – Wandel & Werte.“ Der Wettbewerb ist eine Aktion des Ministeriums anlässlich des Europäischen Kulturerbejahres 2018. In Deutschland ist das Kulturerbejahr unter dem Titel „Sharing Heritage“ an fünf großen Themen ausgerichtet, darunter die Europäische Stadt und ihr Erbe. Bis zum 20. Juli 2018 können



Quelle: BMI

Städte und Gemeinden ihre Beiträge einreichen. Partner des Wettbewerbs sind die Länder und die kommunalen Spitzenverbände. Am 8. November 2018 werden im Rahmen der denkmal-Messe in Leipzig die besten Projekte ausgezeichnet. (mag/koch) ■

➔ Das gemeinsame Positionspapier finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://bit.ly/2119RR0>, weitere Infos zum Wettbewerb unter [www.bundeswettbewerb-europaeische-stadt.de](http://www.bundeswettbewerb-europaeische-stadt.de)

## Ländliche Räume: Förderprogramme der Bundesministerien sollen Infrastruktur unterstützen

Berlin – Der Bund unterstützt mithilfe mehrerer Förderprogramme kommunale Investitionen in bauliche Anlagen oder technische Infrastrukturen im ländlichen Raum. Die Förderprogramme sind in den entsprechenden Bundesministerien und Ressorts, darunter im Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, im Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur sowie im Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat verortet.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie stellt unter anderem Geld für ein Bioenergieprogramm, die Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) für strukturschwache Regionen sowie das Förderprogramm „Energieberatung für Kommunen“ bereit. Des Weiteren werden das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm für energieeffizientes Bauen und Sanieren, das Marktanreizprogramm Erneuerbare Energien (MAP) und das Modellvorhaben Wär-

menetzsysteme 4.0 finanziert. Das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur gewährt Mittel auf Grundlage der Richtlinie „Förderung zur Unterstützung des Breitbandausbaus in der Bundesrepublik Deutschland vom 22. Oktober 2015“, der Förderrichtlinie Ladeinfrastruktur in Deutschland vom 13. März 2017 und der Förderrichtlinie „Elektromobilität vor Ort“ aktualisiert am 5. Dezember 2017. Das Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat stellt Fördermittel

für Programme der Städtebauförderung, das Förderprogramm Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ und das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ zur Verfügung. Darüber hinaus werden über das Bundesprogramm zur „Förderung von Investitionen in nationale Projekte des Städtebaus“ und das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ Gelder zur Verfügung gestellt. (hib/koch) ■

## Volldigitalisierung von Wohnungswirtschaft und Kabel-Verbänden: Gemeinsames Papier veröffentlicht

Berlin/Köln/Lauchhammer – Im Markt zeichnet sich eine Tendenz ab, das analoge Kabelfernsehen in Richtung Jahresende 2018 einzustellen. Die Umstellung auf eine rein digitale Verbreitung von TV-Signalen bedeutet nicht nur eine verbesserte Bildqualität, sondern schafft Kapazitäten zum weiteren Ausbau der Programmangebote, insbesondere in HDTV- und UHD-TV-Bildqualität. Zugleich ist sie die Grundlage für die Fortentwicklung weiterer digitaler Dienste inklusive Internetbandbreiten im Gigabitbereich über den Kabelanschluss.

Die ganz überwiegende Mehrheit der knapp 18 Millionen Kabel-TV-Zuschauer nutzt inzwischen zwar schon die große Auswahl an digitalen TV-Programmen; im Juni 2017 betrug der Anteil der digitalen Nutzung bereits fast 90 Prozent. Dennoch müssen die Haushalte, die derzeit ihre Programme noch analog beziehen, bei der anstehenden Volldigitalisierung mitgenommen werden. Die Verbandspräsidenten und -vorstände Thomas Braun vom Verband Deutscher Kabelnetzbetreiber (ANGA), Maren Kern vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), Heinz-Peter Labonte vom Fachverband Rundfunk- und Breitbandkommunikation (FRK) und Axel Gedaschko vom Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW sind sich deshalb einig: „Der Übergang vom analogen zum digitalen TV soll möglichst reibungslos und mieterfreundlich erfolgen. Kein Kabelkunde und kein Mieter sollen von der analogen Abschaltung im Kabel überrascht werden.“ Um dieses Ziel zu erreichen, haben die Verbände jetzt ein gemeinsames Eckpunktepapier zur

Unterstützung der analogen Abschaltung im Kabel unterzeichnet. Das Papier enthält Handlungsempfehlungen für Kabelnetzbetreiber und Wohnungsunternehmen, die einen Rahmen für den Übergang in eine volldigitalisierte Nutzung bieten. Dazu gehören die gegenseitige Benennung fester Ansprechpartner sowie die enge Zusammenarbeit bei der Mieterkommunikation.

(wed/schi) ■

Das Eckpunktepapier finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://bit.ly/2rrxdZK>

LANDESPOLITIK

## Erhöhung der Einkommensgrenzen in der Wohnraumförderung – Bayern unterstützt die mehr Menschen bei Miete und Eigenheim

München – Gute Nachrichten von Bayerns Bauministerin Ilse Aigner für alle Menschen, die sich wegen geringem Einkommen bisher keine Mietwohnung oder eigene vier Wände leisten konnten. Durch eine Gesetzesänderung gibt es ab sofort Fördermittel für mehr Menschen in Bayern. Gerade für junge Familien sieht die Bauministerin darin eine große Chance.

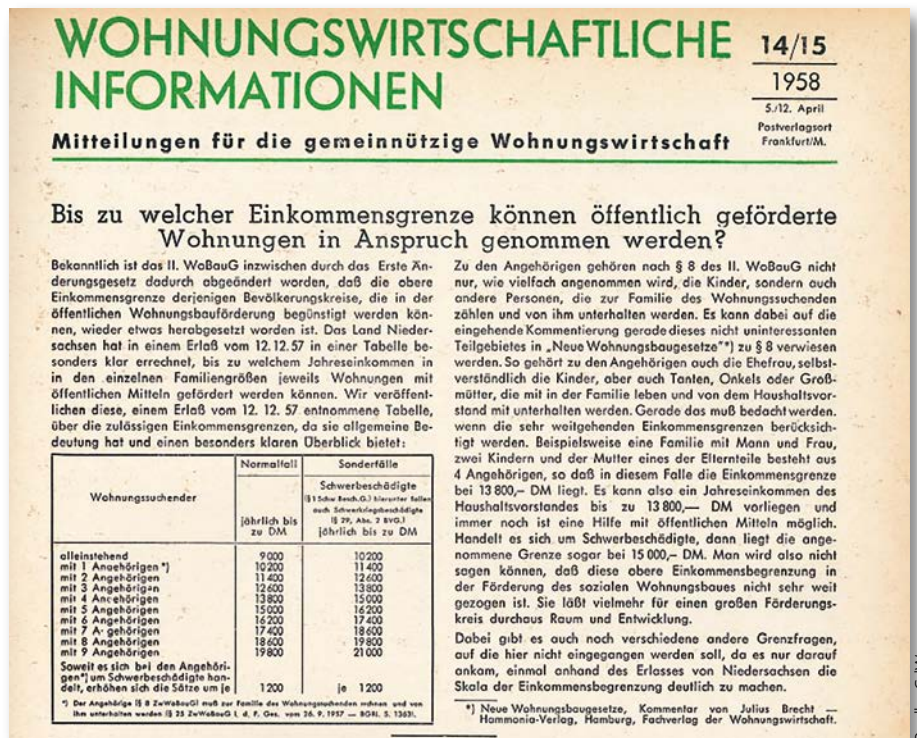
„Wir haben die Einkommensgrenzen in der Wohnraumförderung erhöht und erreichen damit mehr Menschen, die sich ein neues Zuhause wünschen. So stellen wir sicher, dass in Zukunft wieder mehr Haushalte in Bayern die Chance auf eine bezahlbare Mietwohnung oder ein Eigenheim haben“, erklärte Aigner. Für eine Familie mit einem Kind steigt beispielsweise die gesetzliche Einkommenshöchstgrenze von bisher 36.500 Euro auf 45.500 Euro. Letzteres entspricht einem höchstmöglichen Jahresbruttoeinkommen von rund 67.270 Euro.

„Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen“, so Aigner. Gerade in den Ballungsräumen haben allerdings inzwischen nicht nur Geringverdiener erhebliche Probleme,

JUBILÄUM

## Damals und heute

Die Diskussion um Einkommensgrenzen bei öffentlich geförderten Wohnungen füllte auch vor 60 Jahren, im Jahr 1958, schon die Titelseite der wi...



### Bis zu welcher Einkommensgrenze können öffentlich geförderte Wohnungen in Anspruch genommen werden?

Bekanntlich ist das II. WoBauG inzwischen durch das Erste Änderungsgesetz dadurch abgeändert worden, daß die obere Einkommensgrenze derjenigen Bevölkerungskreise, die in der öffentlichen Wohnungsbauförderung begünstigt werden können, wieder etwas herabgesetzt worden ist. Das Land Niedersachsen hat in einem Erlaß vom 12.12.57 in einer Tabelle besonders klar errechnet, bis zu welchem Jahreseinkommen in den einzelnen Familiengrößen jeweils Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert werden können. Wir veröffentlichen diese, einem Erlaß vom 12. 12. 57 entnommene Tabelle, über die zulässigen Einkommensgrenzen, da sie allgemeine Bedeutung hat und einen besonders klaren Überblick bietet:

Wohnungszuhender	Normalfall	Sonderfälle
	jährlich bis zu DM	Schwerbeschädigte §13a Nr. 2 BVOG, auch Schwerkrankenbeschädigte § 29, Abs. 2 BVOG, jährlich bis zu DM
alleinstehend	9.000	10.200
mit 1 Angehörigen *)	10.200	11.400
mit 2 Angehörigen	11.400	12.600
mit 3 Angehörigen	12.600	13.800
mit 4 Angehörigen	13.800	15.000
mit 5 Angehörigen	15.000	16.200
mit 6 Angehörigen	16.200	17.400
mit 7 Angehörigen	17.400	18.600
mit 8 Angehörigen	18.600	19.800
mit 9 Angehörigen	19.800	21.000
Soweit es sich bei den Angehörigen *) um Schwerbeschädigte handelt, erhöhen sich die Sätze um je	1.200	je 1.200

\*) Der Angehörige § 8 ZuWobauG muß zur Familie des Wohnungszuhenders rechnen und von ihm unterhalten werden § 23 ZuWobauG I. d. F. Ges. vom 26. P. 1937 — BGRH. S. 1363.

Zu den Angehörigen gehören nach § 8 des II. WoBauG nicht nur, wie vielfach angenommen wird, die Kinder, sondern auch andere Personen, die zur Familie des Wohnungszuhenders zählen und von ihm unterhalten werden. Es kann dabei auf die eingehende Kommentierung gerade dieses nicht uninteressanten Teilgebietes in „Neue Wohnungsbaugesetze“ zu § 8 verwiesen werden. So gehört zu den Angehörigen auch die Ehefrau, selbstverständlich die Kinder, aber auch Tanten, Onkels oder Großmütter, die mit in der Familie leben und von dem Haushaltsvorstand mit unterhalten werden. Gerade das muß beachtet werden, wenn die sehr weitgehenden Einkommensgrenzen berücksichtigt werden. Beispielsweise eine Familie mit Mann und Frau, zwei Kindern und der Mutter eines der Elternteile besteht aus 4 Angehörigen, so daß in diesem Falle die Einkommensgrenze bei 13.800,— DM liegt. Es kann also ein Jahreseinkommen des Haushaltsvorstandes bis zu 13.800,— DM vorliegen und immer noch ist eine Hilfe mit öffentlichen Mitteln möglich. Handelt es sich um Schwerbeschädigte, dann liegt die angenommene Grenze sogar bei 15.000,— DM. Man wird also nicht sagen können, daß diese obere Einkommensbegrenzung in der Förderung des sozialen Wohnungsbauwesens nicht sehr weit gezogen ist. Sie läßt vielmehr für einen großen Förderungskreis durchaus Raum und Entwicklung. Dabei gibt es auch noch verschiedene andere Grenzfragen, auf die hier nicht eingegangen werden soll, da es nur darauf ankommt, einmal anhand des Erlasses von Niedersachsen die Skala der Einkommensbegrenzung deutlich zu machen.

\*) Neue Wohnungsbaugesetze, Kommentar von Julius Brecht — Harmonia-Verlag, Hamburg, Fachverlag der Wohnungswirtschaft.

Quelle: GdW

bezahlbaren Wohnraum zu finden. Mit der Anhebung der Einkommensgrenzen wirken wir dieser Entwicklung entgegen

und geben insbesondere jungen Familien die Chance, von der Wohnraumförderung

Weiter auf Seite 5 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 4

zu profitieren.“ Das Gesetz enthält außerdem eine Verordnungsermächtigung, die es dem Bauministerium erlaubt, auch die Einkommensgrenzen für bereits in der Vergangenheit gebundenen Wohnraum anzuheben. „Wir wollen das so schnell wie möglich anwenden, damit auch der sozial gebundene Mietwohnungsbestand

wieder für mehr Haushalte zur Verfügung steht.“ Unterstützung sieht Aigner hierbei auch von den Wohnungsverbänden. Das entsprechende Gesetz zur Änderung des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes trat mit dem 1. Mai 2018 in Kraft. Anlass für die Gesetzesänderung war, dass aufgrund der Einkommensentwicklungen

in den letzten Jahren immer weniger bayerische Haushalte in den Kreis der für die Wohnraumförderung Berechtigten fielen.

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) hatte die Erhöhung der Einkommensgrenze seit einiger Zeit gefordert und begrüßt diese ausdrücklich.

(faen/koch) ■

AUS DEN VERBÄNDEN

## Mangel an bezahlbarem Wohnraum: Ausweitung von Wohnberechtigungen in Hamburg weckt falsche Hoffnungen

**Hamburg – Die Hamburger Stadtentwicklungsbehörde will die Einkommensgrenzen, die zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigen, um rund 11 Prozent erhöhen. Damit werden künftig fast 70.000 Haushalte mehr die Möglichkeit haben, eine Sozialwohnung zu beziehen, berichtete das Hamburger Abendblatt.**

„Die Erhöhung der Einkommensgrenzen ist gut gemeint, hilft aber vielen Menschen mit mittleren oder niedrigen Einkommen kaum“, erklärte dazu Andreas Breitner, Direktor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW). „Es fehlt schlicht an bezahlbarem Wohnraum. Diesen Mangel wird man nicht dadurch beheben, dass man mehr Menschen das Recht, in so einer Wohnung zu leben, verleiht. Die jetzt angekündigte Veränderung

bei den Einkommensgrenzen weckt falsche Hoffnungen. Die meisten davon werden enttäuscht werden. Stattdessen ist es notwendig, die Unternehmen, die Wohnungen mit bezahlbaren Mieten anbieten, in die Lage zu versetzen, mehr davon zu bauen. Wie wäre es damit, an jene Wohnungsunternehmen Grundstücke bevorzugt und verbilligt zu verkaufen, die über 20 Jahre eine Miete zusagen, die zehn Prozent unter dem Mittelwert des Miet-

spiegels liegt.“

„Die durchschnittliche Kaltmiete bei den im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften liegt in Hamburg derzeit bei 6,34 Euro pro Quadratmeter, der Durchschnittswert des Hamburger Mietspiegels hingegen bei 8,44 Euro pro Quadratmeter. Und eines steht auch fest: Unsere Unternehmen bauen, wenn man sie lässt.“

(schir/koch) ■

## Wohnen in die Fläche tragen – Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg thematisiert Herausforderungen des ländlichen Raumes

**Mannheim – Mit dem Thema „Wohnen in die Fläche tragen“ traf der Verbandstag 2018 des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) auf sichtbar großes Interesse. Knapp 300 geladene Teilnehmer fanden sich im Rosengarten Congress Centrum in Mannheim ein, um über den gesellschaftlichen Zusammenhalt in Stadt und Land und über die Situation des ländlichen Raumes im Besonderen zu diskutieren. Die Herausforderungen durch Binnenwanderung, Demografie, Infrastruktur und Mobilität standen im Mittelpunkt der Diskussion.**

„Starke und attraktive Kommunen und Gemeinden und eine gute Wohnungsverversorgung bedingen einander“, begann **Peter Bresinski**, Verbandsvorsitzender des vbw, seine Begrüßung. Die Städte und Ballungszentren allein können den Wohnungsbedarf, der in Baden-Württemberg herrscht, nicht decken. Dazu brauche es einen starken ländlichen Raum und die verstärkte regionale und überregionale Zusammenarbeit der Städte und Gemeinden – insbesondere bei der Flächenausweisung.

Bresinski wies auch auf die zunehmenden Verteilungskämpfe hin, die auf gesellschaftlicher und politischer Ebene geführt werden. Der Wohnungsbau konkurriere mit Privatinteressen bei Neubauvorhaben, aber auch mit dem Erhalt von Frisch-

Weiter auf Seite 6 ➔



Diskutiert über den ländlichen Raum: Dr. Christoph Jäger (Helmholtz Centre for Environmental Research – UFZ), Peter Hauk (MLR), Steffen Braun (Fraunhofer IAO), Moderatorin Martina Meisenberg, Axel Gedaschko (GdW) und Dr. Daniel Dettling (IfZ) (v. l.).

Fotos: vbw

► Fortsetzung von Seite 5

luftschneisen, Grüngürteln und Baumbeständen. "Wohnungsbauprojekte werden unter diesen Prämissen immer komplizierter und schwieriger, sie dauern länger und werden teurer. Die Stadtgesellschaft muss sich fragen lassen, welche Prioritäten sie setzen will. Geht es wirklich um Lebens- und Wohnqualität für alle?", stellte er die Frage in den Raum.

### Einmalige Wirtschafts- und Sozialstrukturen

„Wohnen im ländlichen Raum ist immer ein Gewinn“, knüpfte **Peter Hauk**, Landesminister für den Ländlichen Raum (MLR), an. „Dieser Überzeugung bin ich nicht nur, weil ich selbst im ländlichen Raum wohne, sondern weil 30 bis 40 Prozent der Einwohner von Baden-Württemberg dies ebenfalls wollen“. Gewachsen aufgrund der historischen Verhältnisse haben viele mittelständische Weltmarktführer ihren Sitz im ländlichen Raum. „Mit dieser dezentralen Entwicklung und einer dynamischen Wirtschaft haben wir in Baden-Württemberg eine einzigartige, unvergleichliche Stellung in Deutschland und Europa“, so der Minister. Diese gelte es zu bewahren und weiter zu entwickeln. Das werde nicht im Gegeneinander, sondern nur im Zusammenwirken von Metropolregionen, Kommunen, Gemeinden und den ländlichen Regionen funktionieren. „Die Probleme des ländlichen Raumes werden morgen die Probleme der Städte sein oder sind es schon, wie wir durch den anhaltenden Trend hin in die Stadt und damit verbunden, an steigenden Miet- und Kaufpreisen für Wohnraum bemerken“, sagte der Minister.

### Wohnen jenseits der Metropolen

„Stadt und Land können niemals ein Gegensatz sein. Es geht nur im Miteinander“, sagte **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Die Herausforderungen von Stadt und Land sind als Thema bei den Koalitionären in Berlin angekommen. Die eigens gegründete Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ soll innerhalb eines Jahres konkrete Vorschläge erarbeiten, die sodann in dieser Legislaturperiode umgesetzt werden sollen. In die Kommission werde der GdW seine Anregungen und Hinweise einbringen. „Wie können wir bezahlbar bauen, wenn derzeit eine Überlastung der Architekten und Bauunternehmen besteht? Dieser Frage habe sich der GdW gestellt und sei auf einen neuen Partner zugewandert: Die Bauindustrie“, sagte Gedaschko. Der GdW hat einen europaweiten Wettbewerb zum seriellen, modularen Bauen ausgeschrieben, dessen Ergebnisse Mitte Mai verkündet werden. Alle Wohnungsunternehmen – insbesondere



Peter Hauk, Minister für den Ländlichen Raum

die kommunalen Unternehmen - könnten sich dann ohne eigene Ausschreibung, direkt aus einem Katalog, Häuser herausuchen und zum Festpreis für die nächsten fünf Jahre bestellen. „Das spart Zeiten und Kapazitäten und damit Geld. Wir hoffen damit einen Teilbeitrag für das künftige kostensparende Bauen leisten zu können“, sagte der GdW-Präsident.

### Die Zukunft des ländlichen Raumes

Unter dem Titel ‚Heimat 4.0‘ präsentierte Dr. **Daniel Dettling**, Geschäftsführender Gesellschafter des Instituts für Zukunftspolitik (IfZ), wie die Digitalisierung zu einer Dezentralisierung des Lebens, Wohnens und Arbeitens führt. „Die Grenzen zwischen Stadt und Land werden fließend und vermischen sich“, sagte er. Umso wichtiger werde die Frage werden, wie sich die Regionen definieren. Denn in attraktive Regionen werden die Menschen ziehen. „Mit dem Wort der Glokalisierung zeigen wir, dass sowohl das Globale als auch das Lokale in unserem Leben an Bedeutung gewinnt, aber auch immer mehr ineinander übergehen.“

### Ländlicher Raum – Auslauf- oder Zukunftsmodell?

An der anschließenden Podiumsdiskussion nahmen neben den Referenten Peter Hauk, Dr. Daniel Dettling und Axel Gedaschko auch Steffen Braun vom Fraunhofer IAO, Leiter Mobilität und Stadtsystemgestaltung, und Christoph Jäger, Bürgermeister der Gemeinde Großerlach, teil. Die Diskussion leitete **Martina Meisenberg**, langjährige Moderatorin des SWR-Magazins Landesschau Baden-Württemberg. Debattiert wurde über notwendige neue Formen der Mobilität, über Vernetzungsleistungen, Schnittstellen und technologischen Entwicklungen, die schon bei der Planung von Neubaugebieten und Quartieren mitzudenken seien, über die Infrastruktur und die Möglichkeiten der Gesundheitsversorgung im ländlichen Raum.



Sigrid Feßler, Verbandsdirektorin des vbw

### Positive Signale aus den Ministerien

**Sigrid Feßler**, Verbandsdirektorin des vbw, berichtete von der erfolgreichen Arbeit in der Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg (BW). Die Prognos-Studie zum Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg habe klargemacht, dass schon im Jahr 2015 eine Wohnungsbaulücke von 88.000 Wohnungen bestanden hat. Bis 2020 bedürfe es jährlich weiterer 54.000 Wohnungen. Diese Lücke gelte es zu schließen. „Viele Forderungen des vbw wurden in dem aktuellen Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018/2019 umgesetzt, das eine deutliche Optimierung der bisherigen Programme darstellt“, sagte die Verbandsdirektorin. Nun müsse es mit der seit langem anstehenden Novellierung der Landesbauordnung vorangehen. Hier stehe die Politik in der Pflicht. „Wir arbeiten derzeit auch gemeinsam mit dem Umweltministerium an einem Pilotprojekt zum seriellen Sanieren, welches das Ministerium fördern wird. Außerdem wird das Sozialministerium, mit Unterstützung des vbw, ein separates Förderprogramm für den Wohnungsbau für ambulant betreute Wohngemeinschaften für Ältere und Bedürftige auflegen. Dies zeigt: Die Ministerien suchen die Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft. Das ist ein positives Signal“, so die Verbandsdirektorin.

Nach 30 Jahren Verbandsarbeit wird Sigrid Feßler zum 1. Januar 2019 von Dr. **Iris Beuerle** als Verbandsdirektorin abgelöst. Mit der erfahrenen Geschäftsführerin des Landesverbandes Hamburg wird der vbw auch künftig in den Bereichen der Interessenvertretung, Öffentlichkeitsarbeit sowie der Rechtsabteilung von einer Fachfrau der Branche geleitet.

### Absolventen ausgezeichnet

Für ihre herausragende Leistung wurden die Absolventen, des Studiengangs Immobilienwirtschaft, Sina Bückle, Patrick Brenner, Sarah Hauke und Pia Steuerlein mit dem vbw-Immo-Preis ausgezeichnet. (schulko)■

**Vergaberecht – Grundlagen und praktische Anwendung** 25. Juni 2018, Magdeburg

Dieses Seminar vermittelt die Grundlagen des Vergaberechts sowie die einzelnen Schritte des Vergabeverfahrens. Hierbei werden die Anforderungen an ein korrektes Vergabeverfahren systematisch und anhand von Fallbeispielen dargestellt sowie Risiken und typische Stolperfallen bei der Durchführung von Vergabeverfahren thematisiert. Die Veranstaltung ist als Einführungsseminar konzipiert und richtet sich an Personen ohne oder mit ersten Vorkenntnissen im Vergaberecht. Inhaltliche Schwerpunkte sind unter anderem Vorbereitung und Durchführung des Vergabeverfahrens, Rechtsschutz im Vergabeverfahren sowie die Anwendungsbereiche und Grundsätze des Vergaberechts.

**Weitere Infos:** VdW/VdWg, Petra Vogt, Telefon: 0391/7441720, E-Mail: [petra.vogt@vwdwg-lsa.de](mailto:petra.vogt@vwdwg-lsa.de), Internet: [www.vdwwdvwg.de](http://www.vdwwdvwg.de)

**Auswirkungen der neuen Musterbauordnung**

27. Juni 2018, Dresden

Zu den Grundpflichten der am Bau Beteiligten erklärt die Musterbauordnung (MBO) die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die bei Neubauten und Sanierungen einzuhalten sind. Diese sind bei der Ausschreibung von Bauleistungen zu beachten, andernfalls kann es zur Einstellung der Arbeiten oder zu einer Ordnungswidrigkeit kommen. Dieses Seminar vermittelt praxisnah, was am Bau zu beachten ist, um Fallstricke bei der Ausschreibung und Abnahme von Bauleistungen zu vermeiden. Inhaltliche Schwerpunkte sind unter anderem europäisches und nationales Bauproduktrecht, die europäische Bauprüfverordnung (EU-BauPrüfVO), Änderungen der Muster- und Länderbauordnungen sowie entsprechende Anforderungen an eine Ausschreibung.

**Weitere Infos:** VSWG, Cindy Habrom, Telefon: 0351/8070122, E-Mail: [habrom@vswg.de](mailto:habrom@vswg.de), Internet: [www.vswg.de](http://www.vswg.de)

**Finanzbuchhaltung und Jahresabschluss**

ab 4. Juli 2018, Berlin

Im Intensivkurs ‚Externes Rechnungswesen – Finanzbuchhaltung und Jahresabschluss in der Wohnungswirtschaft‘ sollen sich insbesondere Mitarbeiter des Rechnungswesens, sofern sie Quereinsteiger sind beziehungsweise noch nicht über eine ausreichende berufliche Praxis verfügen, ausführlich und systematisch mit den Themenfeldern und der Methodik des wohnungswirtschaftlichen Rechnungswesens auseinandersetzen. Beginnend mit einer grundlegenden Einführung in die Buchführungstechnik werden sich die Teilnehmer im Modul zwei mit der Darstellung typischer wohnungswirtschaftlicher Geschäftsprozesse beschäftigen und darüber hinaus auch Kenntnisse im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses erwerben.

**Weitere Infos:** BBA, Jens Weisheit, Telefon: 030/23085531, E-Mail: [jens.weisheit@bba-campus.de](mailto:jens.weisheit@bba-campus.de), Internet: [www.bba-campus.de](http://www.bba-campus.de)

**Aktuelles Wohneigentumsrecht**

11. Juli 2018, Stuttgart

Dieses Seminar behandelt wichtige Urteile und aktuelle rechtliche Entwicklungen in der Verwalterpraxis rund ums Wohneigentumsrecht (WEG-Recht). Ein Schwerpunkt liegt dabei auf vielen neuen und grundsätzlichen Entscheidungen des Bundesgerichtshofes (BGH). Die Teilnehmer lernen die Fallstricke des WEG-Rechts kennen, wodurch kostspielige Haftungsfallen vermieden werden können. Weitere Inhalte sind die Vergütungsvereinbarung mit der WEG, energetische Maßnahmen und Finanzierung sowie das taktische Vorgehen im gerichtlichen und außergerichtlichen Bereich.

**Weitere Infos:** AWI, Anette Röckel, Telefon: 0711/16345601, E-Mail: [roeckel@awi-vbw.de](mailto:roeckel@awi-vbw.de), Internet: [www.awi-vbw.de](http://www.awi-vbw.de)

**EBZ Summer School**

16. bis 20. Juli 2018, Bochum

Erschwinglicher Wohnraum in HotSpots, Integration und Partizipation von Mietern, Schaffung lebenswerter Quartiere sowie Chancen und Risiken der Digitalisierung – in ganz Europa beschäftigt sich die Wohnungswirtschaft mit den gleichen Themen. Der Austausch über nationale Grenzen hinweg fördert Lösungen. Auch wenn sich die Rahmenbedingungen in den Ländern unterscheiden, die Herausforderungen der Wohnungsunternehmen bleiben die gleichen. Deshalb veranstaltet das EBZ gemeinsam mit europäischen wohnungswirtschaftlichen Verbänden und Netzwerken wiederholt die European Summer School. Von Nation zu Nation wird bereits an innovativen Lösungen bis hin zu neuen Geschäftskonzepten gearbeitet. Ein Blick über den eigenen nationalen Tellerrand bietet die Möglichkeit, voneinander zu lernen und gemeinsam Antworten zu finden.

**Weitere Infos:** EBZ, Susanne Juranek, Telefon: 0234/9447558, E-Mail: [s.juranek@e-b-z.de](mailto:s.juranek@e-b-z.de), Internet: [www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

**WI Wohnungspolitische Informationen**

Herausgeber:  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin: Katharina Burkardt,  
Stv. Chefredakteur: Andreas Schichel

Redaktion:  
Antonia Koch, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:  
Klingelhöferstraße 5  
10785 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 1.1.2018.  
[www.mediacenter.haufe.de](http://www.mediacenter.haufe.de)

Druck: rewi druckhaus, Wissen

Bezugspreis jährlich:  
124,35 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 eingedachte Manuskripte übernehmen wir keine Haftung. Nachdruck oder elektronische Weiterverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten 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](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.

## Gewinner der GreenTec Awards 2018 in der Kategorie Bauen & Wohnen gekürt



Foto: GdW

GreenTec-Preisverleihung in der Kategorie Bauen & Wohnen auf der Außenterrasse des neuen Verbandssitzes des GdW in Berlin

Die Deutschen Amphibolin-Werke (DAW) wurden für ihre nachhaltigen Holzveredelungsprodukte auf Basis von Leindotter mit dem GreenTec Award 2018 in der Kategorie Bauen & Wohnen ausgezeichnet. Als Pate der Kategorie überreichte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, in Anwesenheit von Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, und GreenTec Awards-Initiator Sven Krüger, die Urkunde an die Gewinner. Alle nominierten Projekte und Produkte der Kategorie Bauen & Wohnen wur-

den zuvor von einer Experten-Jury evaluiert. Die Holzveredelung auf Basis von Leindotter ist eine nachhaltige und ökologische Möglichkeit, um Holzbauelemente vor Witterungseinflüssen zu schützen und deren Lebensdauer langfristig zu erhöhen. Damit erfüllt sie alle Anforderungen Technologie, Gebäude und Umwelt in Einklang zu bringen. (spe/koch) ■

➔ Weitere Infos finden Sie unter [www.greentec-awards.com](http://www.greentec-awards.com)

## Recht so

### Sanierungspflichten in einem in Wohnungseigentum aufgeteilten Altbau

Mit Urteil vom 4. Mai 2018 (Aktenzeichen: V ZR 203/17) hat der Bundesgerichtshof (BGH) über folgenden Sachverhalt entschieden: Die Parteien bildeten eine Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft. Die Kläger ließen durch zwei Sachverständigengutachten feststellen, dass die sich in ihrem Teileigentum befindlichen und als „Laden“ beziehungsweise „Büro“ bezeichneten Räumlichkeiten, Durchfeuchtungen an den Wänden befanden. Zurückzuführen war dies unter anderem auf eine fehlende außenseitige Sockelabdichtung. Insofern verlangten die Kläger – hier abgekürzt – die entsprechende Beseitigung der Schäden. Die beklagten übrigen Wohnungseigentümer lehnten dies ab und beschlossen ein weiteres Sachverständigengutachten einzuholen. Der BGH hat entschieden, dass die Kläger einen Anspruch auf die Sanierung des Gemeinschaftseigentums haben, da das gemeinschaftliche Eigentum jedenfalls in einem solchen baulichen Zustand sein müsse, dass das Sondereigentum zudem für den in der Teilungserklärung vorgesehenen Zweck entsprechend genutzt werden könne. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Für das Urteil war entscheidend, dass die Ursache der Feuchtigkeit in einer fehlenden Abdichtung des Gebäudes insgesamt lag und damit im Gemeinschaftseigentum; insofern war die Sanierung Aufgabe aller Wohnungseigentümer. Kann also ein Wohnungseigentümer sein Eigentumsrecht deshalb nicht nutzen, weil die Ursache seinen Ursprung in einem Mangel hat, der im ‚Gemeinschaftseigentum‘ liegt, so müssen diese auch insgesamt den Mangel beheben und für die Kosten aufkommen. Der von den übrigen Eigentümern unternommene Versuch, die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten des Klägers so zu ändern, dass diese anders – etwa als Keller – genutzt werden, erteilte der BGH eine Absage. Eine solche Anpassung – so der BGH – könne nur als Ultima Ratio in Ausnahmefällen und gegen Ausgleichszahlungen in Betracht gezogen werden. Eine Verlagerung des Problems auf den betroffenen Eigentümer erteilte der BGH damit zu Recht eine Absage. Gemeinschaftseigentum ist nun einmal Gemeinschaftseigentum.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

#### ZAHL DER WOCHE

# 54.556

mehr Babys wurden 2016 im Vergleich zum Jahr 2015 geboren. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, betrug der Anstieg rund sieben Prozent. Insgesamt 792.131 Kinder kamen 2016 in Deutschland zur Welt. Damit stieg die Anzahl der Geborenen das fünfte Jahr in Folge und erreichte wieder das Niveau von 1996. In allen Bundesländern kamen mehr Kinder zur Welt. In den westdeutschen Flächenländern und in den Stadtstaaten stieg die Geborenenzahl durchschnittlich um acht Prozent, während sie in den ostdeutschen Flächenländern mit einem Plus von vier Prozent etwas schwächer zunahm. Die zusammengefasste Geburtenziffer – die beschreibt, wie viele Kinder eine Frau im Laufe ihres Lebens bekommen würde, wenn ihr Geburtenverhalten so wäre wie das aller Frauen zwischen 15 und 49 Jahren im jeweils betrachteten Jahr – lag 2016 bei 1,59 Kindern je Frau. Das ist der höchste seit 1973 gemessene Wert. Mit der aktuellen Geburtenziffer von 1,59 Kindern je Frau rückte Deutschland ins europäische Mittelfeld auf. Im EU-Durchschnitt betrug die zusammengefasste Geburtenziffer 1,60 Kinder je Frau. Die höchste Geburtenhäufigkeit in der EU hatten Frauen in Frankreich mit 1,92, die niedrigste in Spanien und Italien mit 1,34 Kindern je Frau. ■