

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

20

Ausgabe 17. Mai 2018

Inhalt

- 3 Brüssel:** Der Europäische Rat hat die überarbeitete Richtlinie über die Energieeffizienz von Gebäuden angenommen. Die Sanierungsrate für Wohngebäude wird nicht weiter verschärft.
- 5 Individuelles Wohnen:** Im Modellprojekt „Alles unter einem Dach – Das Döbelner Modell“ wurden Wohnkonzepte für pflegebedürftige Menschen für mehr Selbstbestimmung entwickelt.
- 8 FDP-Parteitag:** Der GdW informierte auf dem Parteitag der Freien Demokraten in Berlin Politiker und Delegierte über die brennenden Themen in der Wohnungswirtschaft.

Mitarbeiterwohnen: Mehr als ein Instrument aktiver Personalpolitik

Berlin – Für den Bau bezahlbarer Wohnungen sind angesichts der anhaltend angespannten Wohnungsmärkte in vielen Städten innovative Lösungen gefragter denn je. Diese können sich aber auch durchaus an bewährten Lösungsansätzen orientieren. So haben in der Vergangenheit sogenannte Werkswohnungen zur Marktentlastung beigetragen. Das Verbändebündnis Wohnungsbau hat aus diesem Grund am 9. Mai 2018 die aktuelle Studie „Wirtschaft macht Wohnen – Mitarbeiterwohnen“ im Auftrag mehrerer Bau-, Immobilien- und Wohnungsverbände vorgestellt.



Die Piesteritzer Werksiedlung in der Lutherstadt Wittenberg wurde 1916 für die mehr als 1.000 Mitarbeiter des damaligen Reichsstickstoffwerks gebaut.

Ende der 70er Jahre des vergangenen Jahrhunderts gab es schätzungsweise 450.000 bezahlbare Werkswohnungen, insbesondere der Deutschen Post, der Deutschen Bahn und vieler anderer Wirtschaftsunternehmen. Heute fehlen mehr als eine Million Wohnungen in Deutschland. Um bedarfsgerecht Wohnungen bereitstellen zu können, müssen in den nächsten Jahren rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu in Deutschland gebaut werden. Davon

sollten jährlich mindestens 60.000 neue Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen und 80.000 Wohnungen für Haushalte mit unteren Einkommen – also Sozialmietwohnungen – erstellt werden.

Mit dem Mitarbeiterwohnen zeigt sich ein Modell, das hier einen Beitrag leisten kann. Die derzeitige Marktanspannung vor allem in den Hotspots in Deutschland ist in Teilen

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Preise für Wasserversorgung gestiegen

Die Verbraucherpreise für Wasserversorgung sind im Zeitraum 2005 bis 2016 um 17,6 Prozent gestiegen. Die Verbraucherpreise insgesamt stiegen im gleichen Zeitraum mit 16,1 Prozent etwas geringer, wie das Statistische Bundesamt berichtete. Für den Zeitraum von 2014 bis 2016 verteuerten sich die Verbraucherpreise für Wasserversorgung um 4,1 Prozent und damit deutlich stärker als die Verbraucherpreise insgesamt mit einem Anstieg von 0,8 Prozent. (wi)

Wettbewerb treibt Breitbandausbau voran

In der geplanten Übernahme von Unitymedia durch Vodafone sieht der Deutsche Landkreistag Chancen für Wettbewerb beim Glasfaserausbau. Speziell die Gebiete in Deutschland, die sich ohne Förderung eigenwirtschaftlich Glasfasernetz erschließen lassen, könnten von erhöhtem Wettbewerb und mehr Akteuren beim Breitbandausbau profitieren. Das berichtete die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* am 15. Mai 2018. (wi)

12 Prozent der Familien haben drei und mehr Kinder

In 12 Prozent der Familien in Deutschland lebten im Jahr 2016 mindestens drei Kinder. Das berichtete das Statistische Bundesamt anlässlich des Internationalen Tags der Familie am 15. Mai 2018. Sehr große Familien sind in Deutschland selten anzutreffen. Im Jahr 2016 wurden 9.000 Familien mit sieben und mehr Kindern gezählt. (wi)



➔ Fortsetzung von Seite 1

auch auf den Rückzug privater Investoren aus dem Bau und Betrieb von Wohnungen zurückzuführen. Neue Werkswohnungen wurden in den letzten Jahren kaum gebaut. Hier sind mit den Unternehmen der privaten Wirtschaft wichtige Wohnungsbauakteure teilweise vollständig weggebrochen. Die neue Studie des Verbändebündnisses zeigt nun: Das Thema betrieblich gestellter Wohnungen für Mitarbeiter erfährt derzeit eine Wiederbelebung – allerdings noch nicht als flächenhaftes Phänomen. Eine erste Studie von RegioKontext war bereits im Jahr 2016 vorgelegt worden.

Sicherheit des Wohnens als relevanter Standortfaktor

Was lange als Selbstverständlichkeit angesehen wurde, nämlich die Sicherheit des Wohnens für Beschäftigte, ist in einigen Regionen für die Unternehmen heute zu einem relevanten Standortfaktor geworden. Vor dem Hintergrund einer wachsenden Fachkräfteknappheit gewinnen auch nicht-monetäre Leistungen bei der Entscheidung für einen Arbeitgeber an Bedeutung, und zwar – das zeigen auch die untersuchten Praxisbeispiele in der Studie – in völlig unterschiedlichen Lohn- und Gehaltsgruppen. Der Wohnungsmarkt wird zunehmend zum relevanten Standortfaktor, entsprechend beginnt sich die Personal- und Standortpolitik gewerblicher Unternehmen neu auszurichten.

Ein möglicher Weg: Kooperation mit wohnungswirtschaftlichem Partner

Drei in der neuen Studie dargestellte idealtypische Organisationsmodelle zeigen die Bandbreite an Lösungswegen in der Frage des Mitarbeiterwohnens auf. Zwei der drei skizzierten Organisationsmodelle basieren auf einer mehr oder weniger starken Kooperation mit einem externen Partner. Die Art der Kooperation beeinflusst dabei vor allem Risiko und Aufwand, aber auch mögliche Renditepotenziale und Gestaltungsmöglichkeiten, die beim Bau von Unternehmenswohnungen entstehen. Gibt es unternehmensinterne Flächen, die für eine Bebauung in Frage kommen, hat auch das großen Einfluss auf die Ausgestaltung des Bauvorhabens und kann sich stark auf die spätere Miethöhe auswirken, wie kalkulatorische Beispielrechnungen zeigen.

Mitarbeiterwohnen ist zu bezahlbaren Mieten realisierbar

Dort, wo es besonders benötigt wird, nämlich vor allem in Ballungsräumen und unter angespannten Wohnungsmarktbedingungen, kann das Mitarbeiterwohnen zu vertretbaren Mieten realisiert werden. Insbesondere dann, wenn unternehmenseitig eigener Baugrund eingebracht wird. Das entsprechende Wohnungsangebot bringt damit Voraussetzungen zum bezahlbaren Wohnen für mittlere Einkommensgruppen mit – und dies für Wohnungen nach aktuellsten energetischen und sonstigen Standards.

Reine Lohnzulagen ändern nichts am Wohnungsangebot

Auch über das direkte Verhältnis von Arbeitgeber und Beschäftigten hinaus können Aktivitäten zum Mitarbeiterwohnen einen wichtigen Beitrag bei der Entlastung angespannter Wohnungsmärkte leisten – anders als reine Lohnzulagen, die zwar dazu beitragen, die Folgen eines angespannten Wohnungsmarktes für den einzelnen Mitarbeiter abzumildern. Sie sind jedoch unter Umständen dauerhaft kostenwirksam für das Unternehmen – und sie ändern nichts an der bestehenden Angebotsknappheit auf dem Wohnungsmarkt. Zwar werden die jeweiligen Beschäftigten durch die Lohnzulagen im Wettbewerb um Wohnraum bessergestellt. Nachhaltig preisdämpfend wirkt jedoch nur die Ausweitung des Wohnungsangebots durch den Bau neuer Wohnungen. Mitarbeiterwohnen trägt damit insgesamt zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte bei. Für das Projekt „Wirtschaft macht Wohnen“ setzen sich folgende Verbände und Institutionen ein: Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB), Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW, Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM), Deutscher Mieterbund (DMB), Industriegewerkschaft BauenAgrar-Umwelt (IG BAU) und Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB). (ras/bid/schi) ■

➔ Die Studie finden Sie hier: <https://bit.ly/2KpCY1d>

Um Anreize für den Bau neuer Mitarbeiterwohnungen zu setzen, muss eine Reihe von Rahmenbedingungen verbessert werden:

Verbilligten Überlassung einer Wohnung

Im Fall einer verbilligten Überlassung einer Wohnung durch den Arbeitgeber an den Arbeitnehmer entsteht letzterem nach aktuellem Rechtsstand ein geldwerter Vorteil, der lohnsteuer- und sozialversicherungspflichtig ist. Der Wert der verbilligten Überlassung einer Wohnung ist nach dem ortsüblichen Mietpreis zu bemessen. Um das Modell des bezahlbaren Mitarbeiterwohnens, das auch für den Gesamt-Wohnungsmarkt wichtige Entlastungseffekte bewirkt, zu unterstützen, könnte an die Einführung eines speziellen Freibetrages gedacht werden – zum Beispiel 100 bis 150 Euro im Monat.

Aktivierung von Grundstücken

Die Aktivierung von unternehmenseigenen Grundstücken kann ein Problem sein. Nicht jede Fläche kann unmittelbar mit Wohnungsbau geplant werden. Da

aber gerade in diesem Fall zusätzliche Bauflächen aktiviert würden, sollte die neue planungsrechtliche Nutzungskategorie „Urbanes Gebiet“ in der Genehmigungspraxis mit Priorität für unternehmenseigene Flächen angewendet werden, die für urbanes Wohnen geeignet sind.

Modell „Mitarbeiterwohnen“ und soziale Wohnraumförderung

Neben der Setzung von Anreizen für das Mitarbeiterwohnen durch neu gestaltete Freibeträge ist auch eine Einbindung des Baus neuer Mitarbeiterwohnungen in die soziale Wohnraumförderung der Länder denkbar. Sollte sich der Bund durch die derzeit in Planung befindliche Grundgesetzänderung auch künftig weiter finanziell an der sozialen Wohnraumförderung beteiligen können, sollte als eine Form der zweckgebundenen Verwendung dieser Mittel die Förderung des Neubaus von Mitarbeiterwohnungen vorgesehen werden.

Paragraph 7k Einkommenssteuergesetz wieder einführen

Der Koalitionsvertrag sieht vor, dass der Bund für seine Beschäftigten [...] ins-

besondere in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Wohnungsfürsorge verstärkt wahrnehmen wird. Das Modell des Mitarbeiterwohnens sollte aber nicht nur für Bundesbedienstete sondern generell stärker unterstützt werden. Durch die Wiedereinführung des früheren Paragraphen 7k Einkommenssteuergesetz (EStG) könnten über erhöhte Absetzungen für Wohnungen mit freiwilliger Sozialbindung nachgedacht werden. Der ‚alte‘ Paragraph 7k EStG sah solche erhöhten Absetzungen über zehn Jahre vor, wenn sich der Investor für den 10-Jahreszeitraum verpflichtet hat, die Wohnung zur landesrechtlich festgelegten Fördermiete an Berechtigte des sozialen Wohnungsbaus, Wohnungsfürsorgeberechtigte oder Arbeitnehmer zu vermieten. Neben diesen Forderungen an Bund und Länder appellieren die beteiligten Verbände und Institutionen gleichzeitig an Bundes- und landeseigene Unternehmen, Bahn und Post, Unternehmen und Institutionen des Gesundheitswesens, aber auch große Unternehmen der privaten Wirtschaft, sich bei der Schaffung von Mitarbeiterwohnungen zu engagieren. ■

Energieeffiziente Gebäude: Europäischer Rat nimmt überarbeitete Richtlinie an

Brüssel – Der Europäische Rat hat am 14. Mai 2018 die überarbeitete Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden angenommen und damit die letzte Phase des Gesetzgebungsverfahrens abgeschlossen. Die Richtlinie soll die Energieeffizienz von Gebäuden verbessern und Anreize für Gebäuderenovierungen schaffen. Eine ursprünglich in einem Änderungsantrag vorgesehene Ausweitung der bereits für öffentliche Verwaltungsgebäude geltenden verpflichtenden Sanierungsrate von jährlich drei Prozent auf Gebäude von Ländern, Kommunen und Sozialwohnungen konnte durch die eindringliche Warnung des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft vor enormen Kostensteigerungen von insgesamt 1,38 Milliarden Euro pro Jahr für Vermieter und Mieter abgewendet werden.

Langfristig sollen mithilfe der überarbeiteten Richtlinie die CO₂-Emissionen des Gebäudebestands in der Europäischen Union (EU) spürbar gesenkt werden. Erreicht werden soll dies durch die Förderung kostenwirksamer Renovierungen, die Einführung eines Intelligenzindikators für Gebäude, die Vereinfachung der Inspektionen von Heizungs- und Klimaanlage sowie durch die Steigerung der Elektromobilität, indem ein Rahmen für die Einrichtung von Stellplätzen für Elektrofahrzeuge geschaffen wird.

Auf Vermieter und Mieter wären unverhältnismäßige Mehrkosten zugekommen

Wären die Wohnungsunternehmen tatsächlich, wie in dem vom Industrieausschuss des Europäischen Parlamentes ursprünglich angenommen Änderungsantrag vorgesehen, dazu verpflichtet worden, ihre Sanierungsrate auf drei Prozent pro Jahr zu erhöhen, hätte das eine Verdreifachung ihrer bereits sehr großen Bemühungen für noch mehr Energieeffizienz bei Wohngebäuden notwendig gemacht. Resultat wäre eine unverhältnismäßige Belastung für die sozial orientierten Vermieter und insbesondere einkommensschwächere Mieter

in Deutschland gewesen. Darauf hatte der GdW gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund eindringlich aufmerksam gemacht. Zudem hätte den Wohnungsunternehmen durch eine Belastung dieses Ausmaßes die Finanzkraft für die so notwendigen Investitionen in den Wohnungsneubau gefehlt. Und die infolge der starken Neubaunachfrage bereits deutlich gestiegenen Baupreise hätten noch weiter angezogen. Deutliche Mietpreissteigerungen von monatlich zwei Euro pro Quadratmeter und mehr wären angesichts einer verpflichtenden dreiprozentigen Sanierungsrate dann unausweichlich gewesen. Gerade das suchen Wohnungsunternehmen bei der energetischen Modernisierung zu vermeiden, um bezahlbares Wohnen für ihre Mieter gewährleisten zu können. Eine solche enorme Erhöhung der Effizienzvorgaben hätte sich bei geschätzten Investitionskosten von 30.000 Euro pro zu sanierender Wohneinheit allerdings letztlich nicht anders finanzieren lassen.

Nach der nun förmlichen Billigung durch den Rat – das Gremium der Staats- und Regierungschefs der EU – muss die Richtlinie noch im EU-Amtsblatt veröffentlicht werden. 20 Tage nach der Veröffent-

lichung tritt sie in Kraft. Die Frist für die Umsetzung in nationales Recht beträgt 20 Monate. Zu den Kernmaßnahmen gehören unter anderem Vorgaben für die regelmäßige Überprüfung von Heizungssystemen. Hier wird es weiterhin erlaubt sein, Automatisierungssysteme durch Alternativen wie Beratungen zu ersetzen. Zudem sollen die Mitgliedstaaten in den kommenden Jahren langfristige nationale Renovierungsstrategien entwickeln, um bis 2050 einen hocheffizienten, dekarbonisierten Gebäudebestand zu schaffen. In neuen oder umfassend renovierten Nicht-Wohngebäuden mit mehr als 10 Parkplätzen soll mindestens eine Lademöglichkeit für Elektroautos geschaffen werden. Neue oder grundlegend renovierte Wohngebäude mit mehr als 10 Parkplätzen sollen mit gewissen Ausnahmen Leitungsinfrastruktur an allen Parkplätzen erhalten. Die Europäische Kommission wird aufgefordert, bis Ende 2019 einen sogenannten Intelligenzindikator zu entwickeln. Er soll anzeigen, wie stark ein Gebäude seinen Betrieb an die Erfordernisse der Bewohner und des Stromnetzes anpassen kann. (önelschi) ■

➔ Weitere Infos hier: <https://bit.ly/21j8z3T>

DIGITALISIERUNG

Strategische Kooperation mit Immowelt: Wohnungswirtschaft treibt Digitalisierung voran

Berlin/Nürnberg – Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und die Immowelt Group bauen ihre gemeinsame Kooperation weiter aus. Die Portale der Immowelt Group sind damit exklusiver Immobilienportal-Partner des GdW. „Mit dieser Kooperation vertiefen wir unsere bisherige vertrauensvolle Zusammenarbeit, die für uns von großer Bedeutung ist“, erklärte Immowelt-CEO Carsten Schlabritz.

„Gemeinsam haben wir durch die Partnerschaft mit Immowelt in den vergangenen Jahren einen deutlichen Mehrwert für unsere 3.000 Mitgliedsunternehmen geschaffen. Die Immowelt Group kennt und versteht unsere Bedürfnisse bestens. Daher haben wir uns dazu entschlossen, im Bereich der Portalkooperationen exklusiv mit Immowelt eine langfristige und aktive Partnerschaft einzugehen. Wir sind überzeugt, dass Immowelt uns bei den Herausforderungen der Digitalisierung erfolgreich begleiten wird“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko über die erfolgreiche Kooperation.

Seit 2016 konnte Immowelt mit enormer Reichweite und hoher Anfragenqualität die Arbeit der GdW-Mitgliedsunternehmen wirkungsvoll unterstützen. Künftig soll ein Fachbeirat aus Mitgliedern des GdW und der Immowelt Group die Entwicklung innovativer Leistungen im Zuge der weiteren Digitalisierung der Vermietungsprozesse unterstützen. „Teure Leerstände von Wohnungen bei Aus- oder Umzügen werden so auf ein zeitliches Minimum beschränkt. Das trägt auch dazu bei, dass Menschen schneller zu einer Wohnung eines unserer Mitglieds-

unternehmen kommen können“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Sicherheit von Kundendaten hat Vorrang

„Bei der Sicherheit von Kundendaten unserer Mitgliedsunternehmen sowie von deren Mietern setzen wir höchste Maßstäbe. Mit dieser Partnerschaft wird gewährleistet, dass die Hoheit über die Daten in größtmöglichem Umfang bei den Wohnungsunternehmen bleibt. Das bezieht sich vor allem auf die direkte Kommunikation zwi-

Weiter auf Seite 4 ➔

Stärkung des ländlichen Raums: Thüringer Wohnungswirtschaft fordert politische Initiative

Erfurt – Eine Umfrage unter den Mitgliedern des Verbandes Thüringer Wohnungswirtschaft (vtw) benennt klar die maßgeblichen Faktoren, um den ländlichen Raum zu stabilisieren und zu stärken. „Unsere Unternehmen erkennen als Wohnraumanbieter naturgemäß sehr klar, was die Menschen vor Ort bewegt, was sie brauchen. Wir sind deshalb ein guter Indikator für strukturelle und soziale Themen“, betonte Frank Emrich, Verbandsdirektor des vtw.

Dreh- und Angelpunkt für den lebendigen, ländlichen Raum stellen Arbeitsplätze dar. „Wir wissen natürlich“, so Frank Emrich, „dass die Industrialisierung der Landwirtschaft und die Deindustrialisierung nach der Wende die Arbeitsplatzkiller waren. Aber genau deshalb muss hier konsequente Strukturpolitik betrieben werden. Wir müssen die Arbeit wieder auf das Land bringen – das bewegt unsere Mitglieder am meisten.“ Die Umfrageergebnisse zeigen: Die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen gehen einher mit der Forderung nach dem Erhalt und der Entwicklung von Infrastruktur. Die wesentlichen Infrastrukturelemente stellen aus Sicht der Wohnungsunternehmen Breitbandversorgung, Medizin, Bildung, Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Handel/Dienstleistungen dar. „Hier müssen Land und Bund proaktiv werden. Heutzutage folgt der Bedarf dem Angebot. Schulen und ÖPNV abzuwickeln, weil weniger Leute da sind, verstärkt den Negativtrend. Die Menschen kommen nur wieder, wenn eine lebenswerte Umgebung existiert“, so Emrich. Nur das Vorhandensein lebenswichtiger Infrastrukturen – also auch medizinische Versorgung, Handel und Dienstleistungen – wird Menschen und Unternehmen dazu

bringen, im ländlichen Raum zu agieren.

„Allerdings werden wir auch über Tabuthemen sprechen müssen“, unterstrich Verbandsdirektor Frank Emrich, „ein verstärktes Engagement muss mit neuen Entwicklungsansätzen einhergehen. Dabei hilft kein Gießkannenprinzip, es müssen differenzierte Konzepte entwickelt werden. Ob langfristig jeder Ort zu den heutigen Bedingungen gehalten werden kann, ist fraglich. Wir müssen attraktiven ländlichen Raum neu definieren.“ Die Wohnungsunternehmen selbst bewegen sich in einem Spannungsfeld. Um zukunftsfähig zu sein, bedarf es mehr zielgruppengerechten Wohnraums. Gleichzeitig sinken jedoch die Einnahmen der Wohnungsunternehmen durch sinkende Bevölkerungszahlen. Beispielsweise stehen in einzelnen Regionen Thüringens 16,3 Prozent der vtw-Wohnungen leer, die Durchschnittsmiete liegt dort mit 4,78 Euro pro Quadratmeter noch einmal unter dem niedrigen Landesdurchschnitt von 4,93 Euro pro Quadratmeter. Aus eigener Kraft können

Unternehmen mit diesen Eckdaten schwer den nötigen Neu- und Umbau stemmen. So entsteht ein Teufelskreis. Dennoch wird in den Wohnungsunternehmen intensiv an der Zukunftsfähigkeit gearbeitet.

Alle Bemühungen werden jedoch nicht fruchten, wenn Gemeinschaftsgeist und Engagement vor Ort nicht stimmen. Die Aufgabe lautet: so viel Eigenverantwortung wie möglich in den Kommunen zulassen – so wenig Zentralisierung wie nötig forcieren. „Wir brauchen intelligente und natürlich bezahlbare Konzepte“, so Frank Emrich. „Es gibt jedoch in Deutschland mittlerweile unglaublich viel Expertise und positive Beispiele zur Entwicklung des ländlichen Raums. Wir müssen in Thüringen nun dazu kommen, dies als eine komplexe und gemeinsame Aufgabe für das ganze Land zu begreifen. Alle Know-how-Träger und Akteure müssen gebündelt und geführt werden, dann kommen wir vorwärts. Die Entwicklung des ländlichen Raums ist ein Investment in eine stabile, soziale und politische Zukunft unseres Landes.“ (end/koch) ■

JUBILÄUM

Damals und heute

Auch vor 30 Jahren, im Jahr 1988, war das Thema Mitarbeiterwohnen hoch im Kurs. Im Gegensatz zu heute gehörte damals der Bergbau noch zu den mitarbeiterstarken Branchen.



➔ Fortsetzung von Seite 3

schen Mietinteressenten und Wohnungsunternehmen. Eine ungefragte Verwertung der Daten durch Andere ist ausgeschlossen“, so GdW-Präsident Axel Gedaschko. Gleichzeitig ist es GdW und Immowelt ebenso wichtig, dass auch die Datensicherheit der Mietinteressenten gewahrt wird. „Immowelt ist für den GdW ein verlässlicher Geschäftspartner. Das gilt vor allem für Datenschutz und Datensicherheit“, sagte Immowelt-CEO Carsten Schlabritz. Dieser hohe Standard spiegelt sich auch in einem weiteren sicherheitsrelevanten Bereich wider: Immowelt speichert alle Daten auf Servern in Deutschland. Die Rechenzentren sind sicherheitszertifiziert – nach den strengen deutschen und EU-Regularien.

Ein weiterer Bestandteil der Kooperation sind attraktive Vorteilskonditionen für die GdW-Mitgliedsunternehmen über die gesamte Laufzeit für Angebote der Immowelt Group. (schm/burkschi) ■

Bergarbeiter-Wohnungsbau

(eb) Düsseldorf – Rund 89 Millionen DM für den Bergarbeiterwohnungsbau in Nordrhein-Westfalen hat das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr jetzt im Rahmen des Wohnungsbauprogramms 1988 bereitgestellt.

Darauf hat Minister Christoph Zöpel in Düsseldorf hingewiesen (vgl. WI 52/53/87).

Mit diesen Mitteln können rund 700 Bergarbeiterwohnungen im

Ruhrgebiet, im Aachener Kohlenrevier und im Rheinischen Braunkohlenrevier modernisiert werden. Daneben ist der Neubau von rund 590 Mietwohnungen und 120 Eigentumswohnungen und Familienheimen für kinderreiche Familien vorgesehen.

Die Mittel für den Bergarbeiterwohnungsbau stammen aus der Kohleabgabe und werden den Ländern, in denen Kohlenbergbau betrieben wird, aus dem Bundestreuhandvermögen zur Verfügung gestellt.

Aus der wi 35/1988

Quelle: GdW

Über Mammutaufgaben, Grundstücksfragen und Wohnen für die Mittelschicht

Berlin – Wie geht es weiter in der Wohnungspolitik? Über diese Frage im Spannungsfeld zwischen Wachstumsungleichgewichten, Neubauhemmnissen und Mietpreisbremse diskutierten bei der Veranstaltungsreihe „ZUKUNFT findet STADT“ des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) am 2. Mai 2018 Vertreter von Wohnungswirtschaft, Politik und Mieterseite im vollbesetzten Treffpunkt „Heizhaus“ der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH.



Fotos: BBU/Ines Meier

Reiner Wild (Berliner Mieterverein), Klaus Mindrup (MdB; SPD), Moderatorin Ute Holzhey (rbb), Maren Kern (BBU) und Dirk Enzesberger (Charlottenburger Baugenossenschaft eG) (v. l.)

Unter Moderation von **Ute Holzhey** (rbb Inforadio) diskutierten BBU-Vorstand **Maren Kern**, der Bundestagsabgeordnete **Klaus Mindrup** (SPD), der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, **Reiner Wild**, und **Dirk Enzesberger**, Mitglied des Vorstands der Charlottenburger Baugenossenschaft eG. Einig zeigte sich die Runde bei zwei zentralen Fragen: Dass zur Entspannung des Wohnungsmarkts mehr Neubau notwendig ist, und dass dies nur mit mehr bezahlbarem Bauland geht. „Hier muss das Land wesentlich aktiver werden, genauso wie sich auch der Bund bewegen muss“, forderte BBU-Vorstand Kern. Sie kritisierte, dass der Stadt eine Wachstumsvision fehle. Dirk Enzesberger pflichtete ihr bei und bekräftigte, dass insbesondere auch

Genossenschaften mehr Bauland angeboten bekommen sollten – seien sie doch besonders langfristige und nachhaltige Bestandhalter. „Es ist im Interesse aller Berlinerinnen und Berliner, dass gerade auch Genossenschaften mehr Wohnungen bauen können.“ Klaus Mindrup MdB – selbst aktiver Genossenschaftler – stimmte ihm zu: Es sei sehr beeindruckend, wie Genossenschaften im Interesse ihrer Mitglieder wirtschafteten, die soziale Mischung ihrer Bestände bewahrten und dabei auch noch sehr positiv in ihre jeweiligen Nachbarschaften ausstrahlten.

Günstiger bauen – aber wie?

Angeregt wurde auch darüber diskutiert, wie überhaupt noch bezahlbare Wohnungen gebaut werden könnten. Die Woh-

nungswirtschaft betonte die Wichtigkeit einer Entschlackung der Bauvorschriften und schnellerer Bauplanungsverfahren. „In Berlin muss bis in die letzte Amtsstube durchgestellt werden, dass die Stadt wächst und längst nicht mehr schrumpft. Neubau ist das Gebot der Stunde, genauso wie die bessere Vernetzung zwischen Berlin und Brandenburg“, so Kern. Und Enzesberger erläuterte, dass Bauverfahren immer komplexer und dadurch in ihrem Ergebnis letztlich auch unvorhersehbarer würden, auch durch Partizipationsprozesse. Das Fazit von Moderation Holzhey, Ressortleiterin Wirtschaft beim Inforadio: Damit es bei Wohnungsbau und Stadtentwicklung vorankomme, müssen alle an einem Strang ziehen.

ZUKUNFT findet STADT ist ein Diskussionsformat, das der BBU seit 2011 regelmäßig gemeinsam mit Medienpartnern durchführt. Im Mittelpunkt stehen wohnungs-, umwelt- und stadtentwicklungspolitische Themen. (ebelschelschi) ■

➔ **Einen Podcast der Diskussionsrunde im rbb inforadio finden Sie unter <https://bit.ly/2lhuiNJ>**



Vollbesetztes Haus bei ZUKUNFT findet STADT – „Wie weiter in der Wohnungspolitik?“

„Alles unter einem Dach“ – Modellprojekt für pflegerechte und individuelle Wohnkonzepte abgeschlossen

Dresden/Döbeln – Die Abschlussveranstaltung des Modellprojektes „Alles unter einem Dach – Das Döbelner Modell“ fand unter der Leitung der Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Döbeln eG (WGF Döbeln) und den dazugehörigen Projekt- und Transferpartnern verschiedener Gremien, ehrenamtlich tätiger Mitglieder sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft im April 2018 statt. Zum Internationalen Tag der Pflege am 12. Mai 2018 ist nun die Abschlusspublikation „Handlungsleitfaden für pflegerechte und individuelle Wohnkonzepte“ erschienen.

Das Projekt „Alles unter einem Dach – Das Döbelner Modell“ der WGF Döbeln wurde vom GKV-Spitzenverband im Rahmen des Modellprogramms zur Weiterentwicklung neuer Wohnformen nach Paragraph 45f

Sozialgesetzbuch (SGB) XI ausgewählt und vom 1. Februar 2015 bis 31. Januar 2018 gefördert. Der GKV-Spitzenverband ist der bundesweite Verband der Krankenkassen in Deutschland. In der Gesetzlichen Kran-

kenversicherung sind ihm als Körperschaft des öffentlichen Rechts die Aufgaben der Krankenkassen in der gemeinsamen Selbstverwaltung sowie auf internationaler

Weiter auf Seite 6 ➔

Soziale Wohnraumförderung: Norddeutsche Wohnungswirtschaft fordert Wohnungsbaukoordinator

Die schleswig-holsteinische SPD-Sozialpolitikerin Özlem Ünsal hat von der CDU-geführten Landesregierung mehr Engagement für den sozialen Wohnungsbau gefordert. So müsse die Gründung neuer und der Erhalt bestehender kommunaler Wohnungsbaugesellschaften gefördert werden.

„Dort, wo es sinnvoll, ein kommunales Wohnungsunternehmen neu zu gründen, sollte es neu gegründet werden. Allerdings sollte allen Beteiligten klar sein, dass so ein Gründungsprozess gut 10 Jahre und mehr dauert, bevor die ersten Wohnungen gebaut werden können. Bezahlbarer Wohnraum fehlt aber jetzt und muss daher rasch errichtet werden“, erklärte dazu Andreas Breitner, Direktor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW).

„Die im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesell-

schaften verwalten in Schleswig-Holstein rund 170.000 bezahlbare Wohnungen. Sie sind damit der wichtigste Partner der örtlichen Politik, wenn es darum, Wohnraum für Haushalte mit mittleren und unteren Einkommen anzubieten. Die VNW-Unternehmen stehen bereit. Sie bauen, wenn man sie lässt, und eines ist sicher: Sie werden diese Wohnungen über Jahrzehnte zu bezahlbaren Preisen vermieten“, so Breitner.

„Das Land sollte zudem einen Wohnungsbaukoordinator einsetzen, der die Kommunen bei der Neugründung von Woh-

nungsgesellschaften berät. Dazu gehört die Abwägung, ob wirklich eine kommunale Wohnungsgesellschaft vonnöten oder die Zusammenarbeit mit einer seit Jahrzehnten in der Region tätigen Genossenschaft sinnvoller ist“, sagte der VNW-Direktor.

„Am Ende geht es darum, in den kommenden zwei drei Jahren Zehntausende bezahlbare Wohnungen zu errichten, damit der Druck auf den Wohnungsmarkt nachlässt. Schließlich hatte die Landesregierung selbst erklärt, dass bis zum Jahr 2020 rund 70.000 Wohnungen fehlten“, so Breitner abschließend. (schirrkoch) ■

➔ Fortsetzung von Seite 5

Ebene übertragen worden. In der Sozialen Pflegeversicherung nimmt der Verband die Aufgaben des Spitzenverbandes vom Bund der Pflegekassen wahr.

Selbstbestimmtes Wohnen bei gleichzeitiger Versorgungssicherheit

Ziel des Projektes war es, wissenschaftlich gestützte Wohnformen für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen innerhalb der WGF Döbeln als Modelle guter Praxis zu entwickeln, zu erproben und zu evaluieren. Hierfür wurden Wohnkonzepte für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen entwickelt, weiterentwickelt und umgesetzt, die ihren Nutzern ein weitgehend selbstbestimmtes Wohnen bei gleichzeitiger Versorgungssicherheit ermöglichen und die dabei den Anforderungen an Nutzerorientierung, Qualität der Versorgung, Wirtschaftlichkeit, Übertragbarkeit und Nachhaltigkeit gerecht werden.

„Unsere Projektwohnung auf der Käthe-Kollwitz-Straße 17 zeigt mit verschiedenen Facetten, dass der Wunsch, selbstbestimmt und eigenständig so lange wie möglich den Lebensabend in der eigenen Wohnung zu verbringen, möglich ist“, so **Stefan Viehrig**, Vorstand der WGF Döbeln. In der Musterwohnung wurden größtmögliche barrierearme Veränderungen des Grundrisses vorgenommen. Durch die gezielte Umsetzung eines Farb-, Sicherheits- und Lichtkonzeptes wurde auf die Förderung der Wahrnehmungen sowie auf eine gezielte Raumnutzung für Menschen mit einer Beeinträchtigung der Sinne geachtet. Ein



Foto: VSWG

Projektbeteiligte bei der Abschlussveranstaltung

gemütliches Zusammenleben mit mehr Bewegungsraum und verbesserten Kommunikationsmöglichkeiten wurde durch eine offene Küche mit Kochinsel im Wohnzimmer erzielt.

Die fachliche Begleitung des Projektes erfolgte durch das Forschungs- und Beratungsinstitut Arbeit, Technik und Bildung gGmbH (ATB) aus Chemnitz, dessen Kompetenzen unter anderem auf dem Gebiet der Dienstleistungsforschung und -entwicklung im Kontext demografischer Veränderungen und eines selbstbestimmten Lebens im Alter liegen.

Hintergrundinformationen, Checklisten und Tipps

Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) unterstützte das Projekt vor allem mit Blick auf die Übertragbarkeit und Nachhaltigkeit. Zum Abschluss des Projektes wurde die Publikation „Handlungsleitfaden für pflegerechte und indi-

viduelle Wohnkonzepte“ veröffentlicht, die Hintergrundinformationen, Checklisten und Tipps zur Vorgehensweise für Vermieter bietet, die ebenfalls ihren Mietern ein möglichst langes, selbstbestimmtes Wohnen ermöglichen wollen.

Für den VSWG ist das lebenswerte Altern in eigener Häuslichkeit eines seiner zentralen Themen. Altersarmut, Pflegepersonalverknappung, Infrastrukturdefizite in ländlichen Regionen sowie Wegbrechen familiärer und informeller Hilfestrukturen können nur mit entsprechenden Angeboten bewältigt werden. „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“, so Dr. **Axel Viehweger**, Vorstand des VSWG.

(jak/schi) ■

➔ Die Broschüre steht zum Download unter www.vswg.de/publikationen zur Verfügung

Sozialhilfeempfänger – Vermietung und Vereinbarungen 28. Juni 2018, Nürnberg

Dieses Seminar vermittelt Techniken und Kommunikationsstrategien im Umgang mit Mietern, die Sozialhilfe beziehen. Wenn die Kommunikation mit dem Jobcenter scheitert, können Vermietungsprobleme, Mietschulden und Fluktuation entstehen. Schriftliche Vereinbarungen schon bei Vermietung können die Mietzahlung und die Kooperation mit den Jobcentern erleichtern. Es werden Verhandlungstechniken bei Schwierigkeiten in der Zusammenarbeit mit Mitarbeitern der Jobcenter und anderen Behörden behandelt. So können Mietschulden und Renovierungskosten gesenkt, Umzüge und Räumungen verringert und das Vertrauen der Sozialhilfeempfänger in ihr Wohnungsunternehmen gesteigert werden.

Weitere Infos: VdW Bayern, Katja Kaiser-Himmelsbach, Telefon: 089/290020302, E-Mail: katja.kaiser-himmelsbach@vdwbayern.de, Internet: www.vdwbayern.de

Hausbewirtschaftung in der Finanzbuchhaltung 20. + 21. August 2018, Berlin

In diesem Seminar werden die laufenden Geschäftsprozesse im Bereich Hausbewirtschaftung vermittelt. Im Mittelpunkt stehen dabei die Mietenbuchhaltung, die buchmäßige Erfassung von Hausbewirtschaftungskosten – beispielsweise Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Modernisierungsmaßnahmen und Verwaltungskosten –, aber auch die Darstellung der Betriebskostenabrechnung in der Finanzbuchhaltung. Weitere Inhalte sind außerdem Vermietung und Umsatzsteuer, Kostenerfassung, Ermittlung umlagefähiger Betriebskosten sowie die Spezifizierung des Sachaufwandes (SVA) eines Wohnungsunternehmens. Ziel ist die Vermittlung von Grundkenntnissen zur Mietenbuchhaltung sowie der sachgerechten Erfassung der Hausbewirtschaftungskosten.

Weitere Infos: BBA, Jens Weisheit, Telefon: 030/23085531, E-Mail: jens.weisheit@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

Bautechnik aktuell 23. August 2018, Frankfurt

Der Ärger über gewisse Systemlösungen ist oftmals groß – die erhoffte Wirkung bleibt aus oder die Gebäudetechnik ist sehr wartungsintensiv oder reparaturanfällig. Zudem gibt es stetig neue rechtliche und technische Auflagen und Anforderungen. Im Rahmen dieses Seminars über Gebäudetechnik werden sowohl die bautechnischen als auch die wirtschaftlichen Anforderungen behandelt. Außerdem wird die aktuelle Rechtsprechung betrachtet.

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

PERSÖNLICHES

Marion Sett, Geschäftsführerin der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft, feierte am 17. Mai 2018 ihren 55. Geburtstag. Sie ist Delegierte zum GdW-Verbandstag sowie Gastmitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft kirchlicher Wohnungsunternehmen.

IMPRESSUM

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

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 1.1.2018.
www.mediacyber.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

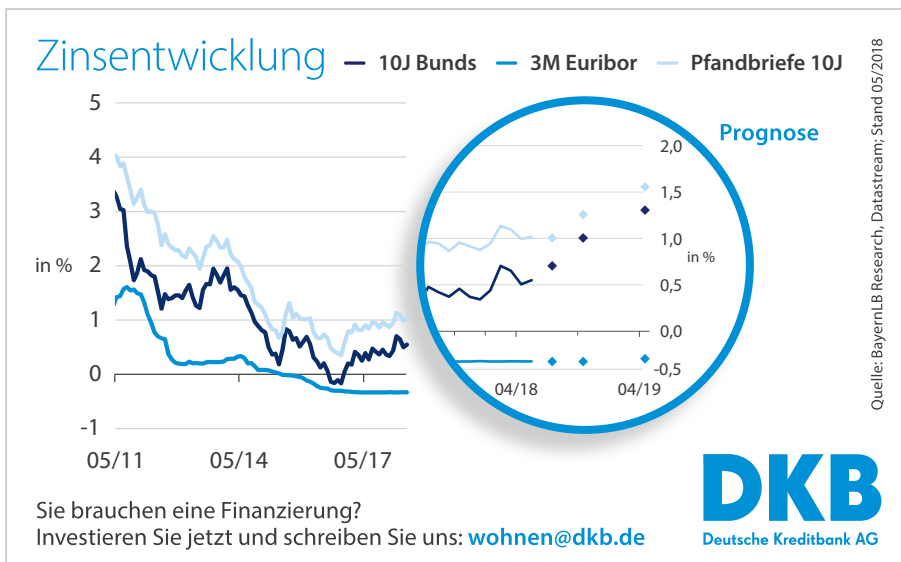
Bezugspreis jährlich:
124,35 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

ISSN 1610-2207

Anzeige

**wi** Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter www.haufe.de/immobilien 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.

Nach dem Wiedereinzug in den Bundestag – Der GdW auf dem Parteitag der FDP



Fotos: GdW

FDP-Generalsekretärin Nicola Beer im Gespräch mit dem stellvertretenden Pressesprecher des GdW, Andreas Schichel

Auf ihrem ersten Parteitag nach dem Wiedereinzug in den Bundestag widmeten sich die Freien Demokraten der zukünftigen Ausrichtung der Partei und der Zukunft Deutschlands. Erkennbar am Leitspruch „Innovation Nation“ standen vor allem die digitale Zukunft Deutschlands und die Innovationsfähigkeit von Politik und Gesellschaft im Mittelpunkt. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW war mit seinem Stand vor Ort und informierte in Gesprächen und mit umfangreichem Informationsmaterial über die zentralen wohnungspolitischen Handlungsfelder und Forderungen der Branche. (koch) ■

Recht so

Waschküche als Versammlungsort

Mit Urteil vom 27. März 2018 (Aktenzeichen 512 C 31/17) hat das Amtsgericht Dortmund entschieden, dass Versammlungsort und –stätte einer Wohnungseigentümerversammlung so beschaffen sein müssen, dass eine ordnungsgemäße Durchführung der Eigentümerversammlung gewährleistet und allen Wohnungseigentümern die Teilnahme an der Versammlung möglich ist. Eine Versammlung in der Waschküche ist – so das Gericht – zumindest bei strittigen Punkten, bei der eine Diskussion gegebenenfalls zu erwarten ist, rechtswidrig. Schließlich sei ein Beschluss „kurze Versammlung“ in der Waschküche abzuhalten, nichtig, weil völlig unbestimmt. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt wurde bei einem strittigen Punkt der Kläger entsprechend vertreten. Der Bevollmächtigte behauptete jedoch, dass ihm ein Zutritt zum Versammlungsort nicht möglich gewesen sei, weil er vor verschlossener Tür gestanden hätte, die ihm auch auf mehrfache Betätigung der Klingel nicht geöffnet wurde. Umgekehrt meinten die Beklagten, dass derjenige, der sich vertreten lassen wolle, natürlich dafür zu sorgen habe, dass der Bevollmächtigte auch in das Haus gelangen könne (vgl. im Einzelnen, WuM, 5/2018, S. 316). ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„In der Urteilsbegründung wies das Gericht zu Recht darauf hin, dass Versammlungsort und Versammlungsstätte entsprechender Wohnungseigentümerversammlungen am Grundsatz der Zumutbarkeit zu messen seien, vor allem also die Versammlungsstätte einen störungsfreien Ablauf gewährleisten und akzeptabel sein müsse. Dabei werde vertreten, dass zur Einsparung von Versammlungskosten von den Eigentümern gewisse Unbequemlichkeiten in Kauf zu nehmen seien. Das Gericht erteilte aber, vollkommen zu Recht, einer Versammlung in der Waschküche im Stehen eine klare Absage, gerade dann, wenn strittige Punkte zu behandeln sind. Auch müsse der Versammlungsleiter für einen frei zugänglichen Zugang sorgen. Alles in allem entspricht die Entscheidung des Gerichts damit der Lebenswirklichkeit: Eine Wohnungseigentümerversammlung, in der Beschlüsse zu treffen sind, ist eben nicht mit einer Kabinensprache eines Fußball- oder Eishockeytrainers vergleichbar. Entsprechende Beschlüsse sind zumindest zu protokollieren und auf der Grundlage von Unterlagen zu treffen. Dies erfordert keinen luxuriösen Konferenzraum, aber eben auch keine stehende Versammlung in der Waschküche.“ ■



Foto: Sebastian Schnobbert



Dr. Hermann Otto Solms, Schatzmeister der FDP, am GdW-Stand in der „STATION-Berlin“

ZAHL DER WOCHE

871.000

Deutsche lebten im Jahr 2017 im EU-Ausland. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, zog es die meisten von ihnen nach Österreich: Rund 182.000 Deutsche lebten im Nachbarland. Nach Österreich folgte an zweiter Stelle das Vereinigte Königreich, wo rund 147.000 Deutsche lebten. Beliebte war auch Spanien, dort waren rund 141.000 Deutsche gemeldet. Frankreich und die Niederlande folgen auf Platz vier und fünf mit 84.000 beziehungsweise 73.000 deutschen Expats. Außerhalb der EU ist die Schweiz für insgesamt rund 304.000 Deutsche der beliebteste ständige Wohnsitz, gefolgt von der Türkei, in der 2017 rund 75.000 Deutsche wohnten. Nach einer Schätzung der OECD leben insgesamt rund drei bis vier Millionen Deutsche im Ausland. Genaue Zahlen sind aufgrund der unterschiedlichen nationalen Messkonzepte nicht verfügbar. ■