

# WMI

## WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

# 21

Ausgabe 26. Mai 2017

### Inhalt

- 2 Städteagenda:** Seit März 2017 gibt es einen eigenen Bereich auf der Webseite „Futurium“ der Europäischen Kommission mit allen Neuigkeiten und Veranstaltungen.
- 4 Saarland:** Die neue Landesregierung setzt Akzente bei der Wohnraumförderung und beim Wohnen im Alter. Klaus Bouillon (CDU) ist weiterhin zuständiger Minister.
- 6 Genossenschaften:** Bei einer Veranstaltung in Berlin wird erörtert, welchen Beitrag die Politik leisten kann, um das genossenschaftliche Wohnen zu verbessern.

## Abwärtstrend bei Baugenehmigungen: Wohnungsbau-Boom bleibt aus

Berlin – „Kaum hat er begonnen, ist der Aufschwung bei den Wohnungsbaugenehmigungen auch schon wieder vorbei. Das ist kein gutes Zeichen für das bezahlbare Wohnen in Deutschland“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zu den am 18. Mai 2017 veröffentlichten Baugenehmigungszahlen des Statistischen Bundesamtes. „Von einem Wohnungsbau-Boom kann keine Rede mehr sein. So rückt das Ziel, den Bedarf von jährlich 400.000 neuen Wohnungen gerade in den wachsenden Ballungsräumen zu decken, in weite Ferne.“



Foto: CFalk / pixelio.de

*Düstere Zeiten für den sozialen Wohnungsbau: Die große Lücke von 80.000 zusätzlich benötigten Einheiten pro Jahr ist auch angesichts mangelnder Baugenehmigungen nicht zu schließen.*

Der einzige erfreuliche Trend zeige sich bei den genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Doch auch hier reichen die Zahlen an geplanten Wohnungen insbesondere im preisgünstigen Segment nicht aus, um den hohen Nachholbedarf gerade in Ballungsregionen zu decken. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurde von Januar bis März 2017 in Deutschland der Bau von insgesamt 79.200 Wohnungen genehmigt. Das sind 6,6 Prozent oder rund

5.600 Baugenehmigungen für Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Von den im ersten Quartal 2017 genehmigten Wohnungen waren 69.100 Neubauwohnungen in Wohngebäuden. Davon waren 37.100 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, 5,5 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Doch auch hier lässt die Dynamik nach. Im Vorjahreszeitraum hatte der Anstieg in diesem Bereich noch bei 23,7 Prozent gelegen.

Weiter auf Seite 2 ➡

## Aktuelle Meldungen

### Mehr Wohnungen fertig gestellt – aber noch nicht ausreichend

Im Jahr 2016 wurden in Deutschland 277.700 Wohnungen fertig gestellt. Das waren laut Statistischem Bundesamt 12,1 Prozent oder 30.000 fertig gestellte Wohnungen mehr als im Vorjahr. Die im Jahr 2011 begonnene positive Entwicklung setzte sich somit weiter fort. Am stärksten stieg mit 60 Prozent der Bau von Wohnungen in Wohnheimen an, zu denen auch Flüchtlingsunterkünfte zählen. Zum eigentlich benötigten Wohnungsbau klafft weiterhin eine Lücke von 122.300 Einheiten, denn es werden 400.000 neue Wohnungen jährlich benötigt. (wi)

### SPD legt Eckpunkte ihres Wahlprogramms vor

Unter dem Titel „Mehr Zeit für Gerechtigkeit – Zukunft sichern, Europa stärken“ hat die SPD am 22. Mai 2017 die Eckpunkte ihres Programms für die Bundestagswahl 2017 vorgestellt. Die Vorschläge seien ein „klares Kontrastprogramm“ zu den Ideen von CDU und CSU, sagte Fraktionschef Thomas Oppermann. Endgültig beschlossen werden soll das Wahlprogramm am 25. Juni bei einem Sonderparteitag in Dortmund. (wi)

### Deutsche Wirtschaft auf Wachstumskurs

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im ersten Quartal 2017 um 0,6 Prozent höher als im vierten Quartal 2016. Die Bauinvestitionen stiegen sogar um 2,3 Prozent. (wi)



1 7 0 2 1

9 783648 1014974

➔ Fortsetzung von Seite 1

Zu wenig genehmigt – und noch weniger gebaut: „Die Zahl der tatsächlich fertiggestellten Wohnungen ist noch geringer, als die Genehmigungen auf den ersten Blick vermuten lassen“, so Gedaschko. Beim Bau kommt es durch eine Auflagenflut, viele Streitigkeiten und Engpässe bei Handwerksbetrieben häufig zu langen Verzögerungen. Hinzu kommt, dass viele geplante Wohnungen nicht zur Vermietung vorgesehen sind: Insgesamt ein Viertel der im ersten Quartal 2017 genehmigten Einheiten in Wohngebäuden waren Eigentumswohnungen. In den Ballungsräumen mit Wohnungsknappheit werden jedoch in erster Linie bezahlbare Mietwohnungen gebraucht.

### Sozialen Wohnungsbau fördern

Insbesondere beim Sozialwohnungsbau

klafft eine große Lücke von 80.000 zusätzlich benötigten Einheiten pro Jahr. „Der jahrelange Abwärtstrend beim sozialen Wohnungsbau muss dringend gestoppt werden“, forderte der GdW-Chef auch angesichts der heutigen Beratung des Antrags „Sozialer Wohnungsbau in Deutschland – Entwicklung, Bestand, Perspektive“ der Fraktion DIE LINKE im Deutschen Bundestag. Das kann aber nur dann sichergestellt werden, wenn die Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau nach dem Auslaufen der Bundesmittel für die Wohnraumförderung Ende 2019 nicht allein bei den Ländern liege.

„Für die große Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen zu schaffen, brauchen wir auch über 2019 hinaus ein starkes gemeinsames Engagement von

Bund und Ländern“, sagte Gedaschko. Die Dynamik beim Wohnungsbau kommt insbesondere wegen fehlendem bezahlbarem Bauland, einer steigenden Auflagenflut und fehlenden Anreizen für den Wohnungsbau nicht in Gang.

Neben mehr Bauflächen, die nach Konzeptqualität vergeben werden, ist ein Stopp der Preisspirale vor allem bei der Grunderwerbsteuer notwendig und eine Erhöhung der linearen Abschreibung für Abnutzung von zwei auf mindestens drei Prozent sowie eine gleichwertige Investitionszulage. (schi) ■

➔ Weitere Infos zu den Baugenehmigungszahlen finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/ct90ob> – den Antrag der Fraktion DIE LINKE zum sozialen Wohnungsbau hier: <https://goo.gl/OKpV4U>

## Städtische Agenda der Europäischen Union mit neuem Internetauftritt

**Brüssel – Seit März 2017 ist die Städteagenda der Europäischen Union (EU) offiziell mit einem eigenen Bereich auf der Webseite „Futurium“ der Europäischen Kommission vertreten. Die Städteagenda ist eine integrierte und koordinierte Arbeitsweise Mitgliedstaaten, bei der sie sich mit der urbanen Dimension europäischer und nationaler Gesetzgebungen und Politik auseinandersetzen. Sie soll die Lebensqualität in städtischen Gebieten verbessern, indem sie sich mit bestimmten prioritären Themen befasst, in dafür speziell gegründeten Partnerschaften.**

Stakeholder und Interessierte können sich auf der Online-Plattform einen Überblick zu den Neuigkeiten, Veranstaltungen und wichtigsten Informationen im Bereich Städteagenda verschaffen. Es besteht die Möglichkeit, mit Partnerschaften in einen Dialog zu treten und sich über künftige politische Linien im urbanen Kontext auszutauschen. Außerdem werden die thematischen Partnerschaften dort einzeln aufgeführt und regelmäßig aktualisiert. Die ersten vier Partnerschaften sind bereits vor einem Jahr angelaufen. Darunter befindet

sich auch die Partnerschaft „Wohnungswesen“ mit dem Ziel „Bezahlbares Wohnen von guter Qualität“. Diese wird von der Stadt Wien und der Slowakei koordiniert. Der europäische Dachverband des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, Housing Europe, ist unter anderem dort als Stakeholder vertreten. Alle Informationen zu dieser Partnerschaft werden in englischer Sprache bereits auf der Plattform aufgeführt und informieren über Themen wie Finanzierung, Beihilfen, Mietrecht et cetera. Auch der erste Entwurf des Akti-

onsplans soll dort ab Juni 2017 zur Einsichtnahme verfügbar sein.

Darüber hinaus stellt die Europäische Kommission im Rahmen der Urbanen Agenda seit Oktober 2016 einen „One-Stop-Shop“ bereit. Dieser dient Städten als Anleitung durch den Dschungel von EU-Gesetzgebungen und Finanzierungsinstrumenten. (bue/kön) ■

➔ Den neuen Internetauftritt finden Sie unter [www.ec.europa.eu/futurium](http://www.ec.europa.eu/futurium)

## Deutschland altert unterschiedlich

**Bonn – Die Bevölkerung in Deutschland wird älter. Von der Jahrtausendwende bis 2015 ist das Durchschnittsalter um 3,3 Jahre gestiegen – von 40,6 auf 43,9 Jahre. Die regionalen Unterschiede sind groß. Das geht aus einer Auswertung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hervor.**

Während das Durchschnittsalter in den Universitätsstädten Freiburg und Heidelberg 39,8 beziehungsweise 39,9 Jahre beträgt, liegt es in einigen ostdeutschen Landkreisen und kreisfreien Städten etwa 10 Jahre darüber, zum Beispiel in Suhl mit 49,1, im Altenburger Land mit 49,4 und in Dessau mit 49,5 Jahren. Dort liegt der Anteil der über 64-Jährigen zudem bei knapp 30 Prozent. In Freiburg und Heidelberg sind

hingegen nur rund 16 Prozent älter als 64 Jahre.

### Strukturschwache Gebiete altern schneller

Weil viele strukturschwache Gebiete an junger Bevölkerung verloren haben, altern diese schneller. Die Kluft zwischen wachsenden Groß- und Universitätsstädten und den Gebieten jenseits der Ballungsräume

hat sich in den letzten Jahren vertieft. Besonders stark macht sich die Alterung der Bevölkerung in strukturschwachen Gebieten abseits der Ballungsräume bemerkbar.

Allein zwischen 2000 und 2015 haben Landkreise wie Suhl, Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße rund jeden fünften

Weiter auf Seite 3 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 2  
Einwohner verloren.

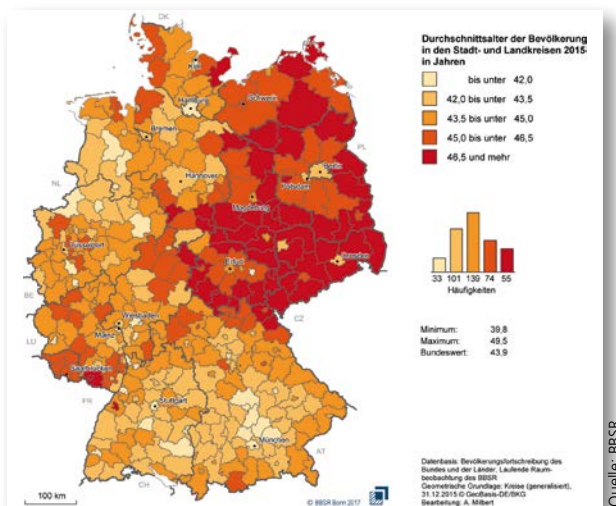
**Vereinzelte besonders niedriges Durchschnittsalter**

Aber bei weitem nicht alle ländlichen Räume überaltern. Generell ist das Durchschnittsalter in Teilen Bayerns und Baden-Württembergs sowie im Nordwesten Deutschlands besonders niedrig.

So haben der BBSR-Auswertung zufolge einige Landkreise im Westen – wie Vechta mit 40,0 oder Cloppenburg mit 40,1 Jahren – eine vergleichsweise junge Bevölkerung. Ein Grund dafür sind hohe Geburtenraten. Neben Universitätsstädten wie Tübingen,

Erlangen, Regensburg oder Eichstätt haben auch einige Umlandkreise der wirtschaftsstarke Metropolen ein niedriges Durchschnittsalter, beispielsweise die Städte Freising und Erding nahe München mit 40,6 und mit 41,4 Jahren. Viele Familien zieht es hier aus den Kernstädten ins engere Umland. (schllkön) ■

➔ Weitere Infos zu der Untersuchung finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/dxJoM3>



Quelle: BBSR

AUS DEN VERBÄNDEN

**Berlin-Brandenburgische Wohnungswirtschaft zum Mietspiegel: BBU-Mitgliedsunternehmen sind Mietendämpfer**

**Berlin – Zum neuen Berliner Mietspiegel, der am 19. Mai 2017 von der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorgelegt wurde, erklärte Maren Kern, Vorstand beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU): „Die teilweise deutlich gestiegenen Mieten zeigen, wie hoch der Nachfragedruck im Berliner Wohnungsmarkt ist. Ohne die mietendämpfenden Anstrengungen unserer Mitgliedsunternehmen wäre die Entwicklung noch stärker ausgefallen. Was jetzt wirklich hilft, sind noch mehr bezahlbare Neubauwohnungen.“**

Der neue Mietspiegel weist einen Durchschnittswert von 6,39 Euro nettokalt pro Quadratmeter und Monat aus. Gegenüber dem Mietspiegel von 2015, der bei 5,84 Euro lag, entspricht das einer Steigerung um 0,55 Euro oder rund 4,7 Prozent pro Jahr.

**BBU-Mitgliedsunternehmen dämpfen Entwicklung**

„Einmal mehr haben sich unsere Mitgliedsunternehmen mit ihren rund 700.000 Wohnungen als sozial besonders verantwortungsbewusst erwiesen“, so Kern weiter, denn mit einer durchschnittlichen

Bestandsmiete von 5,74 Euro nettokalt pro Quadratmeter und Monat lagen die BBU-Mitgliedsunternehmen 0,65 Euro, beziehungsweise gut 10 Prozent unter dem Median des neuen Berliner Mietspiegels. Auch die Steigerungsraten lagen bei den BBU-Mitgliedsunternehmen mit 2,5 Prozent pro Jahr nur etwa halb so hoch wie die vom neuen Mietspiegel ausgewiesenen Steigerungsraten.

**Neubau voranbringen und Wachstum besser verteilen**

Kern machte deutlich, dass der Mietspiegel

ein bewährtes Instrument zur Wahrung des Rechtsfriedens zwischen Mieter- und Vermieterseite sei. Mit Blick auf die weitere Entwicklung des Berliner Mietwohnungsmarkts sagte Kern weiter: „Wenn hoher Druck im Kessel ist, hilft es wenig, nur einfach den Deckel fester zuzudrücken. Viel wichtiger ist es, den Druck über geeignete Ventile zu verringern.“ Hierzu sieht die Wohnungswirtschaft Berlin vor allem zwei vielversprechende Ansatzpunkte: Die Forcierung von bezahlbarem Neubau und die noch bessere Vernetzung zwischen Berlin und Brandenburg. (ebelkön) ■

**Norddeutsche Wohnungswirtschaft und Mieterbund: „Ein Plädoyer für die Reform des Paragraph 5 Wirtschaftsstrafgesetz“**

**Kiel – Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), und der Schleswig-Holsteinische Landesverband des Deutschen (DMB SH), fordern die künftige schleswig-holsteinische Landesregierung auf, sich beim Bund für eine Reform des bestehenden § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes zur Mietpreisüberhöhung einzusetzen.**

Der Paragraph besagt, dass ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen „unangemessen hohe Entgelte“ fordert.

Mieten sind dann unangemessen hoch, wenn sie die üblichen Entgelte um mehr als 20 Prozent übersteigen und dies

infolge der Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbaren Räumen geschieht.

Allerdings ist der Paragraph nach zwei Entscheidungen des Bundesgerichtshofs ein „zahnloser Tiger“. Das „geringe Angebot an vergleichbaren Räumen“ bezieht sich auf das gesamte Gebiet, nicht auf den

Stadtteil, in dem sich die Wohnung befindet. Das bewusste Ausnutzen eines zu geringen Angebotes ist damit kaum nachweisbar. Der Mieter ist in der Bringschuld. Er muss beweisen, dass er aufgrund fehlender Angebote auf das teure Mietangebot angewiesen ist. In der Realität kaum umsetzbar.

Weiter auf Seite 4 ➔



➔ Fortsetzung von Seite 3

„Es ist total unverständlich, dass es seit 1954 einen Mieterschutz-Paragrafen gibt, der aber keine Anwendung findet“, sagte VNW-Verbandsdirektor **Andreas Breitner**. „Die VNW-Mitgliedsunternehmen liegen mit durchschnittlich 5,38 Nettokalt unter dem Landesschnitt von rund sieben Euro. Doch nicht alle Menschen können in den Wohnungen der Verbandsunternehmen wohnen. Wenn einige wenige schwarze Schafe die hohe Nachfrage in begehrten Lagen durch horrenden Mietforderungen ausnutzen, ist das unsozial und macht uns sauer. Schließlich schaden solche Einzelfälle dem Image der gesamten

Branche. Dem muss ein Riegel vorgeschoben werden. Das Land sollte sich auf Bundesebene für einen anwendbaren Paragraphen 5 Wirtschaftsstrafgesetz einsetzen“, plädierte VNW-Verbandsdirektor **Andreas Breitner**.

„Durch die erheblichen Steigerungen der Mieten in den vergangenen Jahren, die deutlich über der allgemeinen Preissteigerung liegen, muss nach Auffassung des Mieterbundes bereits eine wesentliche Überschreitung der Vergleichsmiete zu einer Unwirksamkeit der Vereinbarung führen“, sagte DMB-SH-Landesgeschäftsführerin **Heidrun Clausen**. „Wenn

der Vermieter in einem Teilsegment des Wohnungsmarktes vermietet, muss er gewährleisten und beweisen, dass er sich im zulässigen Rahmen der Vergleichsmiete bewegt. Diese Grenze ist jedenfalls bei 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete überschritten. Eine notwendige Reform zum Schutz der Mieterinnen und Mieter ist überfällig. Ein solches Verhalten muss mindestens als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Für die Feststellung der Vergleichsmiete darf nicht nur die gesamte Gemeinde, sondern muss auch ein Bezirk oder Stadtteil ausreichen, um Mieterverdrängung zu verhindern.“

(frilKön) ■

## Baden-Württemberg: „Wohnen bewegt“ – Politik und Gesellschaft

**Ludwigsburg – Der Verbandstag des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) am 27. April 2017 stand ganz unter dem Motto „Wohnen bewegt“: wohnungspolitisch und im Hinblick auf die Mobilitäts- und Stadtssystemgestaltung. Vor rund 300 Gästen berichteten Ministerialdirektor Hubert Wicker aus dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg sowie die Fraktionsvorsitzenden und wohnungspolitischen Sprecher der Landtagsfraktionen über aktuelle Entwicklungen in der Wohnungspolitik im Land. Einen Blick in die Zukunft des Wohnens warf Steffen Braun, Leiter Geschäftsfeld Mobilitäts- und Stadtssystem-Gestaltung am Fraunhofer für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO).**

„Konstanz, Verstetigung und Weitblick in der Wohnungsbauförderung, aber auch bei weiteren Rahmenbedingungen sind zentral für die Wohnungswirtschaft“, sagte **Robert an der Brügge**, Vorstandsvorsitzender des vbw, in seiner Begrüßungsrede. Aktionismus hingegen habe kontraproduktive Auswirkungen. Dies lasse sich an der Wohnungspolitik der vergangenen Jahrzehnte ablesen. Nach hohen Förderquoten in den neunziger Jahren habe sich das Land seit dem Jahr 2000 praktisch völlig aus der Wohnungsbauförderung zurückgezogen. Nun sei das Fördervolumen – insbesondere dank der Bundesmittel – auf 250 Millionen Euro angestiegen. „Mehr Konstanz in der Förderung und in den rechtlichen Vorgaben könnte die ohnehin existierenden Zyklen in der Branche etwas abfedern“, so an der Brügge. Dann müsste man heute nicht auf das Fehlen von 50.000 bis 70.000 neuen Wohnungen pro Jahr im Land blicken und schnelle Lösungen für eine Korrektur suchen. „Und - das Land muss sich schon heute dringend Gedanken machen, wie es die auslaufenden Fördermittel des Bundes im Jahr 2020 kompensieren will“, sagte er.

### Wohnraum-Allianz mit guten Ergebnissen

Ministerialdirektor **Hubert Wicker** griff das Förderthema auf. „Wir haben für das Jahr 2017 mit insgesamt 250 Millionen Euro das höchste Fördervolumen eines Wohnraumförderungsprogrammes seit vielen Jahren aufgestellt“, sagte er. Er verwies auf die guten Ergebnisse der Wohnraum-Allianz,

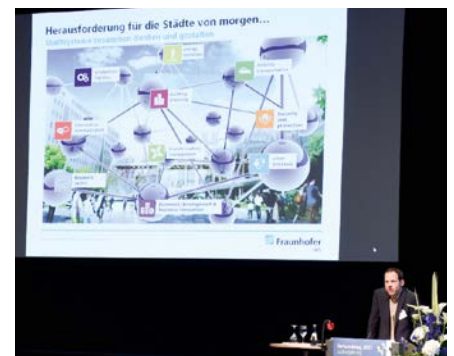
an der sich der vbw mit hohem Einsatz beteilige. „Das Wirtschaftsministerium hat großes Interesse daran, dass sich die Rahmenbedingungen für den Neubau verbessern“, betonte er. Die Fraktionsvorsitzenden **Andreas Schwarz** von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, **Andreas Stoch** von der SPD und Dr. **Hans-Ulrich Rülke** von der FDP sowie der wohnungspolitische Sprecher der CDU im Landtag von Baden-Württemberg **Tobias Wald** bekräftigten den Wunsch nach mehr Wohnungsbau und besseren Rahmenbedingungen im Land. Ihre Vorstellungen, wie die Rahmenbedingungen bestenfalls aussehen sollten, differieren allerdings stark.



Fotos: vbw

*Sigrid Feßler (vbw) mit dem Kampagnenplakat der Wohnungswirtschaft*

gen des vbw enthalte, auch die Anpassung der Plausibilitätshinweise und die mittlerweile gegebene Rechtssicherheit bei dem für den Wohnungsbau so wichtigen Ins-



*Steffen Braun (Fraunhofer IAO) warf einen Blick in die Zukunft des Wohnens und der Stadt.*

trument der mittelbaren Belegung. Die Arbeit der Wohnraum-Allianz geht weiter. „Das nächste muss nun die zeitnahe Novellierung der Landesbauordnung auf Basis der in der Wohnraum-Allianz mehrheitlich getroffenen Beschlussempfehlungen sein; hier ist nun die Politik gefordert“, sagte Feßler.

**Steffen Braun**, Leiter des Geschäftsfelds Mobilitäts- und Stadtssystem-Gestaltung am Fraunhofer IAO in Stuttgart, warf einen Blick in die Zukunft des Wohnens und der Stadt. „Die Geschwindigkeit der Veränderung in wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Prozessen nimmt exponentiell zu. Die Digitalisierung wird unsere Städte und Gemeinden ähnlich verändern wie damals das Automobil oder die Industrialisierung. Das macht Zukunftsplanung schwierig“, so Braun. „Das Wohnen verändert sich struk-

Weiter auf Seite 5 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 4

turrell und in seiner Grundbedeutung.“ Neue Konzepte und Technologien nähmen Einfluss auf unsere Gesellschaft, auf Innenstädte und auf Wohnquartiere.

Das Thema der smarten Quartiere verbinde gleich drei große Themen: die Digitalisierung, die Energiewende und Share-Economy. Es gelte zunehmend in Lebensumfeldern, in Nachbarschaften und Quartieren zu denken, um diese Aspekte zu verbinden.

### Wahljahr 2017: Ungelöste Probleme, Rückkehr der Ideologie

„Wenn wir die Digitalisierung ernst nehmen und ihre Wertschöpfungspotenziale bei uns behalten wollen, dann muss sich auch die Wohnungswirtschaft in diesen Bereich hineinwagen“, sagte **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW.

Dann blickte er auf die Wahlen in Europa, die die Zukunft für die Wohnungswirtschaft, insbesondere bei den Energiethemen, noch herausfordernder werden lassen werden. In Deutschland hingegen bleiben voraussichtlich die ungelösten Probleme

vor der Bundestagswahl auch die Herausforderungen, mit denen nach der Wahl zu rechnen sein wird. Auf den Pragmatismus der vergangenen Jahre folgt derzeit die Rückkehr von Ideologie.

„Ist die deutsche Klimapolitik noch richtig ausgerichtet?“, fragte er auch im Hinblick auf das jüngst diskutierte, aber nicht mehr umgesetzte Gebäudeenergiegesetz (GEG) und das im Verfahren befindliche Mieterstromgesetz. „Hier will man uns wohl doch nicht so ganz als neuen Player haben“, sagte Gedaschko. So kann und wird bezahlbares Wohnen nicht gelingen.

### Ehrung für Robert an der Brügge

Der Verbandsratsvorsitzende Michael Lott ehrte abschließend den scheidenden Verbandsvorsitzenden **Robert an der Brügge** für sein 16-jähriges großes Engagement zuerst als Vorsitzender des Verbandsrates und zuletzt als Vorsitzender des Vorstandes des vbw mit der Großen Verdienstmedaille, der höchsten Auszeichnung, die der Verband zu vergeben hat. Robert an der Brügge hat aus beruflichen Gründen nicht mehr als Verbandsvorsitzender kandidiert.



Robert an der Brügge (Stadsiedlung Heilbronn) wurde für sein 16-jähriges Engagement im vbw geehrt.

Nachfolger im Amt des Verbandsvorsitzenden wurde **Peter Bresinski**, Geschäftsführer der GGH Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg. Als Stellvertreter wählte der Verbandstag **Peter Stammer**, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG, Heidelberg und als weiteres ehrenamtliches Vorstandsmitglied **Dirk Braune**, Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Waiblingen GmbH, Waiblingen.

(schulkön) ■

## Saarland: Kosten beim Wohnungsbau im Blick behalten – Koalitionsvertrag mit Licht und Schatten

**Saarbrücken – Mit neuen Akzenten in der Wohnraumförderung und beim Wohnen im Alter ist die saarländische Landesregierung an den Start gegangen. Der Verband der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW saar) bewertet den am 16. Mai 2017 unterzeichneten Koalitionsvertrag kritisch. Der Vorstoß, ein landesspezifisches Wohnraumfördergesetz vorzulegen und darin die kontinuierliche soziale Wohnraumförderung festzuschreiben, findet Zustimmung.**

„Allerdings ist eine Vereinfachung der kürzlich verabschiedeten Verwaltungsvorschriften zur Wohnraumförderung dringend notwendig“, erklärte **Volker Leers**, Präsident des VdW saar. Derzeit müssen die von öffentlichen Auftraggebern anzuwendenden Allgemeinen Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen berücksichtigt werden, was sowohl die Modernisierung als auch den Neubau von geförderten Wohnungen unpraktikabel macht und letztlich zu verhindern droht. Andere Bundesländer verzichten auf diese Regelung, zumal sie beihilferechtlich nicht zwingend erforderlich ist. Positiv bewertet der VdW saar, dass das gegen Ende der vergangenen Legislaturperiode gegründete Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen wie versprochen fortgeführt werden soll. Auch die angekündigte Optimierung von Planungs- und Genehmigungsverfahren unterstützt der Verband.

In den Bereichen Barrierefreiheit, Energieeffizienz und Digitalisierung mahnt der VdW saar zur strikten Kostenkontrolle und fordert die Landesregierung auf, nicht über

das Ziel hinauszuschließen. Die Wohnungswirtschaft unterstütze grundsätzlich die drei genannten Punkte. „Die Politik darf aber die damit verbundenen Kosten nicht aus den Augen verlieren und muss sich am Bedarf orientieren“, fordern unisono die beiden Vorstände des VdW saar, **Reinhold Jäger** und Dr. **Axel Tausendpfund**.

Dies betreffe beispielsweise die angedachte Quote für rollstuhlfahrgerechte Wohnungen. Auch Smart-Home-Services seien zwar wünschenswert, müssten aber stets gegenüber den dafür entstehenden Kosten für die Wohnungsunternehmen abgewogen werden. Dasselbe gelte für weitergehende Pläne zur Energieeinsparung.

Die geplante Überarbeitung und Optimierung der Brandschutzregeln mit dem Ziel, ein verlässliches Niveau bei der Beurteilung zu erreichen, sei ein Schritt in die richtige Richtung. Anreize zur Mobilisierung von Bauland in Ballungsregionen sowie eine Senkung von Vorgaben und Standards zur Verringerung der Baukosten sind aus Sicht

des VdW saar der richtige Weg. Auch die im Koalitionsvertrag erwähnte Einführung der elektronischen Baugenehmigung könne zu einer modernen und zügigen Bearbeitung der Bauanträge beitragen. (fralkön) ■

### Klaus Bouillon verantwortlich für Bau-Ressort



Klaus Bouillon (CDU)

Der Jurist und CDU-Politiker Klaus Bouillon bleibt auch im neuen Kabinett der saarländischen Landesregierung unter Ministerpräsidentin Annegret Kramp-Karrenbauer (ebenefalls CDU) Innenminister und gleichzeitig zuständig für den Bereich Bau. Der 1947 geborene Bouillon studierte Jura an der Universität des Saarlandes und war von 1983 bis 2014 Bürgermeister seiner Geburtsstadt St. Wendel.

## Integration in Sachsen: „IMPULS-Mobil“ bringt im Vogtland Geflüchtete in Betriebe und Wohnungen

Dresden – Seit Anfang Mai 2017 erhalten Zugewanderte im Vogtland Einblicke in regionale Unternehmen und in freie Wohnungen. Ziel ist es, dass die jungen Menschen langfristig bleiben und sich vor Ort ein eigenes Leben aufbauen. Das erste sogenannte „IMPULS-Mobil“ ist am 4. Mai 2017 mit 20 Geflüchteten aus Plauen ins nahegelegene Reichenbach gestartet – unter Federführung von Jeanette Haase-Pfeuffer und ihren Kolleginnen vom Bildungsinstitut Pscherer. Im Rahmen des Projektes „Arbeiten, Leben und Wohnen im Vogtland – Arbeitsmarktmentoren für Geflüchtete“ unterstützen sie junge Menschen.



Die Teilnehmenden des „IMPULS-Mobils“

Einer der Projekt-Teilnehmer ist **Yassin**. Er ist knapp über 30 Jahre alt und erlebte eine dramatische Flucht über mehrere Monate bis nach Deutschland. Seine Heimatstadt in Syrien ist fast vollständig zerstört. Menschen wie Yassin können sich nur schwer vorstellen, was es bedeutet, in einem deutschen Unternehmen zu arbeiten. Verschiedene Abteilungen, modernste Maschinenteknik, Arbeitsschutz und zahlreiche Weiterbildungsmöglichkeiten – das kennen sie kaum aus ihrer Heimat.

**Kai Holzmüller**, Personalleiter bei thermofin im Gewerbegebiet Heinsdorfergrund, zeigte den jungen Menschen darum bei

einem Rundgang durch die Produktionshallen die Einsatzgebiete und Arbeitsabläufe bei einem Kälte- und Klimatechnikhersteller. „Wer arbeiten möchte, bekommt bei uns die Chance. Gleich aus welchem Land“, unterstrich Senior-Geschäftsführer **Willy Löffler**.

Anschließend ging es zu einem weiteren

Unternehmen der Region: Die Reichenbacher Wurstfabrik Walter Schaller führte zwei Gruppen durch die Produktion. Dabei konnten die Teilnehmenden die einzelnen Arbeitsschritte kennenlernen und erhielten Antworten auf ihre zahlreichen Fragen. Die Verarbeitung von Schweinefleisch war dabei übrigens gar kein Problem.

### Mehr als nur ein Dach über dem Kopf

Als weiteres Highlight stand die Besichtigung von freien Wohnungen bei der WOBA, der kommunalen Wohnungsbau-gesellschaft in Reichenbach auf dem Programm. Mitarbeiterin **Carmen Brückner** zeigte bei einem kleinen Imbiss komfortable

Wohnungen in verschiedenen Größen und gab Auskunft zu Miet- und Kautionskosten. Denn wer eine Arbeit aufnimmt, benötigt mehr als nur ein Dach über dem Kopf.

Fazit: Der Tag gestaltete sich als erster Schritt in Richtung nachhaltiger Integration. Bewerbungen bei den beiden Firmen liegen bereits vor, die erste Zusage für ein Praktikum wurde schon erteilt. Mehrere der Teilnehmenden zeigten Interesse, nach Reichenbach zu ziehen. Weitere Kandidaten stehen in den Startlöchern und drei zusätzliche Unternehmen haben für die nächste Runde des IMPULS-Mobils begeistert zugesagt.

### Das „IMPULS-Mobil“

Das Erfolgsrezept „IMPULS-Mobil“ entstand als Ergebnis aus einer sogenannten IMPULS-Veranstaltung zum Thema Fachkräftegewinnung im Rathaus der Stadt Reichenbach. Dabei kamen auf Einladung der „Leitstelle Zuwanderung für KMU in Sachsen“ engagierte Unternehmen mit der Wohnungswirtschaft und Experten im Feld Arbeitsmarktintegration zusammen. Die Leitstelle Zuwanderung ist ein Projekt des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vdw) im IQ Netzwerk Sachsen und hilft Unternehmen bei der Beschäftigung von Migrantinnen und Migranten.

(müllschi) ■

## VERANSTALTUNG

19. Juni 2017, Berlin

## Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens – Strategien und übertragbare Ansätze

Im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, das 2014 von Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks ins Leben gerufen wurde, sind in mehreren Arbeitsgruppen zahlreiche Maßnahmen vorgeschlagen worden, um den wachsenden Wohnungsbedarf zu decken und die sozialen, demografischen und energetischen Herausforderungen zu bewältigen.

Dabei war auch die Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens ein zentrales Thema. Die Bundesregierung sieht die Wohnungs-

genossenschaften vor allem als starke Partner der Kommunen, die in angespannten Wohnungsmärkten einen wichtigen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen – auch im Neubau – leisten können.

Gegen Ende der laufenden Legislaturperiode wird bei der Veranstaltung „Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens – Strategien und übertragbare Ansätze“ am 19. Juni 2017 von 10:30 bis 16:30 Uhr im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit in Berlin

Bilanz gezogen und der Blick in die Zukunft gerichtet. Im Mittelpunkt der Veranstaltung steht die Frage nach aktuellen Entwicklungen und welchen Beitrag die Politik leisten kann, um die Rahmenbedingungen für das genossenschaftliche Wohnen in Zukunft noch weiter zu verbessern. Die Veranstaltung wird durch Herrn Staatssekretär Gunther Adler eröffnet.

(bmub/schi) ■

➔ Weitere Infos zu Programm und Anmeldung finden Sie unter [www.bmub.bund.de/E2273](http://www.bmub.bund.de/E2273).



## „Due Diligence“

2. Juni 2017, Berlin

Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Seminars sind die rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Aspekte des Prinzips Due Diligence – also einer mit „gebotener Sorgfalt“ durchgeführten Risikoprüfung bei Käufen. Außerdem werden die verschiedenen relevanten Phasen beleuchtet. Weiterhin werden Themen wie Immobilienbewertung, die Planung und Durchführung von Property-Touren und die Analyse von Chancen und Risiken behandelt. Lernziel ist es, die Grundprinzipien von Due Diligence in der Praxis anwenden zu lernen.

Weitere Infos: **BBA, Pierre Poetz, Telefon: 030/23085518, E-Mail: pierre.poetz@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de**

## Quartiersmanagement

7. Juni 2017, Bochum

Viele Quartiere weisen die Verknüpfung einer Vielzahl von Problemen auf: Überalterung, einkommensschwache Mieter, unsanierte Wohnungen, ungepflegte Außenanlagen sowie Unsicherheitsgefühle und Ängste der Mieter. Ein derartiges Negativimage schreckt potenzielle Neumieter ab und hält Eigentümer von weiteren Investitionen ab. In diesem Seminar lernen die Teilnehmer schnell und praxisnah die wichtigsten Erfolgsfaktoren im Quartiersmanagement und erhalten einen Leitfaden für die hierfür erforderlichen Schritte. Von der Erarbeitung eines quartiersbezogenen Stärken-Schwächen-Profiles bis hin zur Aktivierung aller Beteiligten werden hilfreiche Ratschläge, Erfahrungswerte und Best-Practice-Ansätze vermittelt.

Weitere Infos: **EBZ, Andrea Bohn, Telefon: 0234/9447 575, E-Mail: akademie@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de**

## Das Feedback- und Beurteilungsgespräch

27. Juni 2017, Nürnberg

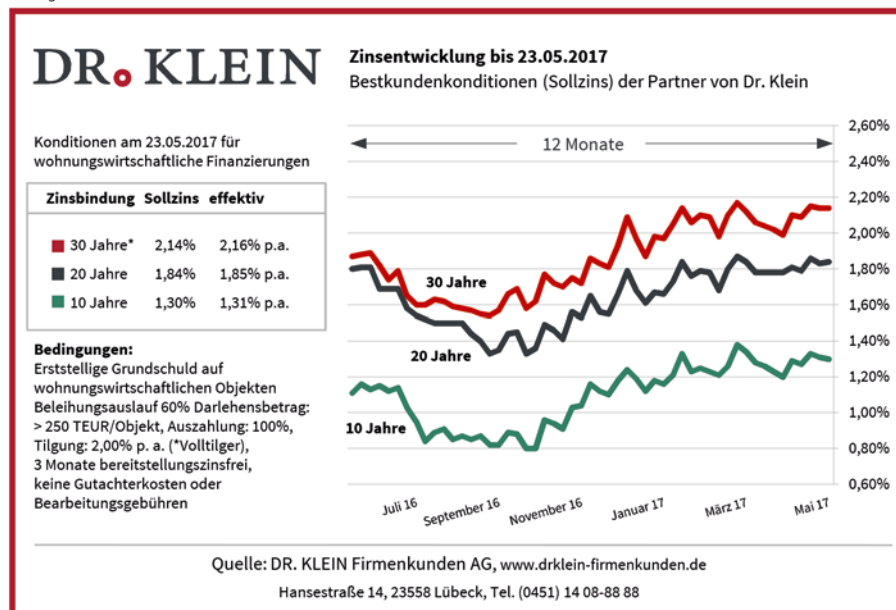
Eine klare Rückmeldung gibt Auszubildenden ein Bild ihres Verhaltens und ihrer Wirkung auf andere. Regelmäßige Feedback- und Beurteilungsgespräche sind damit wesentlicher Bestandteil der individuellen Förderung in der Ausbildung. In diesem Seminar trainieren die Teilnehmer als aktuelle und zukünftige Ausbilder und Ausbildungsbeauftragte die Durchführung von Feedback- und Beurteilungsgesprächen aus ihrer alltäglichen Praxis und üben die professionelle Bewertung und Förderung von Auszubildenden.

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

## PERSÖNLICHES

**Hartmut Schenk**, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf, feierte am 21. Mai 2017 seinen 65. Geburtstag. Er ist Mitglied im Verbandsrat des GdW und in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften.

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 1.1.2017.  
www.mediacenter.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt 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** 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 auf dem FDP-Bundesparteitag



GdW-Pressesprecherin Katharina Burkardt mit Christian Lindner, Bundesvorsitzender der FDP.



GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht mit Wolfgang Kubicki, stellvertretender FDP-Bundesvorsitzender.

Unter dem Motto „Schauen wir nicht länger zu“ fand der Bundesparteitag der FDP Ende April in der STATION in Berlin statt. Neben der Beratung des Wahlprogramms wurde auch die Führungsriege neu gewählt

beziehungsweise größtenteils im Amt bestätigt. Der GdW war – wie in den letzten Monaten auch bei SPD, CDU und den Grünen – auch hier wieder mit einem eigenen Stand vertreten. Über die drei Tage gab es so die Möglichkeit, sich über die Themen rund um Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen zu informieren, auszutauschen und zu diskutieren. (kön) ■

## Recht so

## „Kita-Entscheidung“ des Bundesgerichtshofes

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 16. Mai 2017 über die Einstufung eines mehrere Kindertagesstätten betreibenden Vereins als Idealverein entschieden (Az.: II ZB 7/16). Der als gemeinnützig anerkannte Verein hat 11 Mitglieder und betreibt neun Kindertagesstätten mit einer Größe von jeweils 16 bis 32 Kindern. Trotz des Betriebes mehrerer Kindertagesstätten liegt nach Auffassung des BGH kein wirtschaftlicher Verein im Sinne von § 22 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vor. Zwar handele es sich bei dem Betrieb der Kindertagesstätten um einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb, dieser Geschäftsbetrieb ist jedoch dem ideellen Hauptzweck des Vereins zugeordnet und fällt deshalb – so der BGH – unter das sogenannte Nebenzweckprivileg. Wie der BGH ausführt, soll ein Verein nach dem Willen des Gesetzgebers berechtigt sein, die erforderlichen Mittel zur Verwirklichung des ideellen Vereinszwecks zu erwirtschaften. Daher könne es ihm nicht verwehrt werden, seinen ideellen Zweck unmittelbar mit seinen wirtschaftlichen Aktivitäten zu verwirklichen. Vor diesem Hintergrund ist der Verein nach Ansicht des BGH als Idealverein im Sinne von § 21 BGB einzustufen (Vergleichen Sie dazu auch den Beitrag „Recht so“ in der wi-Ausgabe 19/2017). ■

## EXPERTENMEINUNG von Dr. Matthias Zabel GdW-Referent „Recht“

„Unter zutreffender Auslegung des Nebenzweckprivilegs hat der BGH in einer Grundsatzentscheidung den Verein als Idealverein eingestuft. Sofern die als ‚wirtschaftlich‘ zu qualifizierenden Tätigkeiten eines Vereins dem ideellen Hauptzweck zugeordnet sind und der Erfüllung dieses Hauptzwecks dienen, ist nicht von einem wirtschaftlichen Verein, sondern von einem Idealverein auszugehen. Wenngleich die Anerkennung als ‚gemeinnützig‘ ein starkes Indiz für die Einstufung als Idealverein war, dürfte die Entscheidung nicht auf gemeinnützige Vereine beschränkt sein. Maßgeblich erscheint vielmehr, dass der wirtschaftliche Geschäftsbetrieb der Erfüllung des ideellen Hauptzwecks dient und diesem damit zugeordnet ist. Diese Entscheidung ergänzt die aktuellen gesetzgeberischen Bestrebungen, bürgerschaftliches Engagement über den organisationsrechtlichen Rahmen des Vereinsrechts zu fördern. Legt man die aus der Pressemitteilung erkennbaren Grundsätze des BGH zur Abgrenzung Idealverein – wirtschaftlicher Verein zugrunde, können sich Initiativen des bürgerschaftlichen Engagements, die in gewisser Weise auch wirtschaftliche Tätigkeiten entfalten, in der Regel als Idealverein organisieren. Für die Fälle, in denen ausnahmsweise doch von einem wirtschaftlichen Verein ausgegangen werden muss, würden die jetzt vorgeschlagenen Ergänzungen der Regelungen zum wirtschaftlichen Verein eine Lösung bieten.“ ■



Foto: GdW, Urban Ruths

## ZAHL DER WOCHE

70

Prozent des Energieverbrauchs der privaten Haushalte entfiel im Jahr 2015 auf das Heizen. Rund 13 Prozent werden für Warmwasser und weitere sechs Prozent für das Bügeln, Kochen und Trocknen von Wäsche verbraucht. Auf die übrigen Haushaltsgeräte entfällt ein Anteil von neun Prozent der verbrauchten Energie. Die Beleuchtung schlägt mit rund zwei Prozent zu Buche. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, stieg der Energieverbrauch für die Raumwärme gegenüber dem Vorjahr um drei Prozent. Hier spielen insbesondere die gestiegene Zahl der Haushalte eine wichtige Rolle sowie auch die starken Preisrückgänge bei Heizöl (-27,9 Prozent) und bei Erdgas (-13,9 Prozent). Diese könnten zu einem Nachlassen der Sparanstrengungen der privaten Haushalte geführt haben. Langfristig ist der Energieverbrauch für das Heizen allerdings gesunken. Der Verbrauch lag 2015 um 9,5 Prozent unter dem Niveau von 2005. Dieser Rückgang konnte trotz einer gestiegenen Zahl von Haushalten (+4,8 Prozent) und einer größeren Wohnfläche (+6,6 Prozent) erzielt werden. Diese Faktoren wurden jedoch durch einen reduzierten Energieverbrauch je Quadratmeter Wohnfläche (-15,6 Prozent) mehr als ausgeglichen. ■