C 7410

WI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

23

Ausgabe 9. Juni 2016

Inhalt

2 **Preisverleihung:** Im Rahmen des Aaeron Kongresses wurde in Garmisch-Partenkirchen der Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft an innovative Wohnungsunternehmen verliehen.

3 **Thüringen:** Anlässlich ihrer Jahreshauptveranstaltung hat die thüringische Wohnungswirtschaft eine Resolution an den Ministerpräsidenten Bodo Ramelow überreicht.

5 **Expertendebatte:** Themen wie die Zukunft des Wohnens, Binnenwanderung, demografischer Wandel und die Entwicklung der Baukosten wurden in Ulm heiß diskutiert.

Neues Digitalisierungsgesetz bremst und verteuert Breitbandausbau in Mehrfamilienhäusern

Berlin – „Das Ziel ist gut, die Umsetzung mangelhaft", erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich der Anhörung des Bundestags-Ausschusses für Verkehr und digitale Infrastruktur zum Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) am 8. Juni 2016.

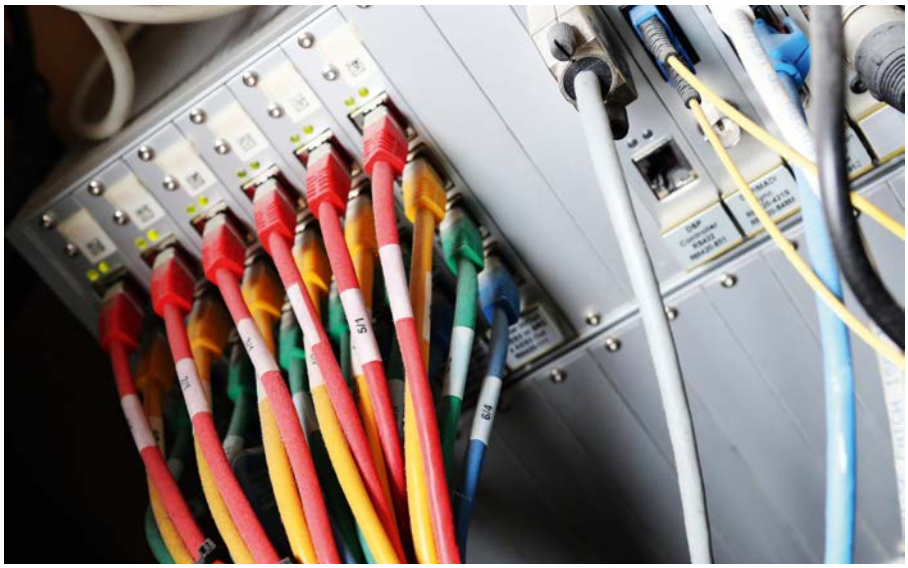


Foto: Tim Reckmann/pixelio.de

Bei der Weiterentwicklung digitaler Netze muss unbedingt darauf geachtet werden, dass verschiedene Systeme miteinander kompatibel sind.

„Der Ausbau digitaler Netze ist eine zentrale Herausforderung unserer Gesellschaft. Wir brauchen mehr und schnellere Breitbandanschlüsse und setzen uns dafür ein, dies infrastrukturneutral umzusetzen. Der aktuelle Gesetzentwurf greift jedoch massiv in Rechte der Gebäudeeigentümer und bestehende Vertragsverhältnisse mit Dritten ein und behindert den Breitbandausbau. Das führt zu gravierenden Nachteilen für die Vermieter und Mieter", so der GdW-Chef. Ziel des DigiNetzG ist, den Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze zu beschleunigen. Dazu soll Netzbetreibern die Nutzung existierender Netzinfrastrukturen bis hin zu einem sogenannten „Wohnungsstich" auf Wunsch des Mieters eingeräumt werden. Über einen Wohnungsstich können einzelne Wohnungen von unterschiedlichen Netzbetreibern mit Anschlüssen versorgt werden. Die Folge wären Infrastruktur-Flickenteppiche, die Vermietern und Mietern mehr schaden als nützen.

„Wir begrüßen es, wenn Mieter unterschiedliche Anbieter nutzen können. Es wäre aber fatal, wenn verschiedene Anbieter in einem Gebäude unterschiedliche und nicht kompatible Kabel oder Systeme legen

Weiter auf Seite 2 ➡

Aktuelle Meldungen

Bundeskabinett billigt EEG-Reform

Das Bundeskabinett hat am 8. Juni 2016 eine umfassende Reform des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) auf den Weg gebracht. Wie *Deutschlandfunk* online berichtete, bekommen Betreiber größerer Windparks oder Solaranlagen sowie von Biogas-Anlagen künftig für ihren eingespeisten Strom keine gesetzlich festgelegte Vergütung. Bei den Ausschreibungen erhält derjenige den Zuschlag, der am wenigsten Subventionen verlangt. *(wi)*

Finanzminister beschließen Reform der Grundsteuer

Die Finanzminister der Länder haben am 3. Juni 2016 eine Reform der Grundsteuer beschlossen. Grund ist, dass die Bewertungsgrundlage als veraltet und verfassungsrechtlich fragwürdig angesehen wird, wie *DIE WELT* berichtete. Die Grundsteuer erbringt als zweitgrößte eigene Einnahmequelle der Kommunen laut Bundesfinanzministerium aktuell circa 13 Milliarden Euro pro Jahr. *(wi)*

Weniger Privatinsolvenzen

Unter anderem wegen der sinkenden Arbeitslosigkeit hat sich der Trend, dass immer weniger Privatleute eine Insolvenz anmelden müssen, fortgesetzt. Die *Süddeutsche Zeitung* berichtete in ihrer Ausgabe vom 7. Juni 2016 von 25.649 Privatinsolvenzen und im ersten Quartal beruft sich auf Angaben der Hamburger Wirtschaftsauskunftei Bürgel. Die durchschnittliche Schuldenlast liegt bei 32.500 Euro pro Betroffenem. *(wi)*

9 783648 014974 16023

Koordinierte Stadtentwicklungspolitik: Europäische Städtebauminister schließen „Pakt von Amsterdam“

Amsterdam – Die für Stadtentwicklung zuständigen Ministerinnen und Minister der Mitgliedstaaten der Europäischen Union (EU) haben am 30. Mai 2016 den „Pakt von Amsterdam“ beschlossen. Der Pakt bildet die Grundlage der ersten urbanen Agenda für die EU. Für Deutschland nahm Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks an dem Treffen in Amsterdam teil.

Foto: BMUB/Edward Ragusch

Die für Stadtentwicklung zuständigen Ministerinnen und Minister der EU-Mitgliedstaaten nach der Unterzeichnung des Pakts von Amsterdam.

„Schon heute wohnen 70 Prozent der europäischen Bevölkerung in Städten, Tendenz steigend. Es ist darum höchste Zeit, den Städten mehr Gewicht in der Europäischen Union zu geben“, so Hendricks.

Zentraler methodischer Bestandteil der Städtischen Agenda werden die Partnerschaften, die eine neue Art der freiwilligen Kooperation zwischen Kommission, Mitgliedstaaten, Regionen und Städten darstellen. In diesen Partnerschaften sollen in den nächsten drei Jahren entlang der Themen bessere Rechtssetzung, bessere Finanzierung und besserer Erfahrungsaustausch Aktionspläne erarbeitet werden.

(schr/kön) ■

➥ ***Der Pakt von Amsterdam war ein Ziel-Projekt der niederländischen EU-Ratspräsidentschaft. Weiterführende Informationen in englischer Sprache zur „Urban Agenda“ finden Sie hier: www.urbanagenda.nl***

BUNDESPOLITIK

➥ *Fortsetzung von Seite 1*

dürften“, so Gedaschko. Das entwerte die gesamte Gebäudeinfrastruktur. Künftige Investitionen der Wohnungsunternehmen oder von Netzbetreibern für den einheitlichen Anschluss aller Wohnungen werden dadurch nahezu unplanbar und teurer. Die Kosten steigen, je mehr Wohnungen durch einzelne Wohnungsstiche von einem einheitlichen Standard abweichen und baulich gesondert angeschlossen werden müssen. Dies führt zu unnötigen höheren Modernisierungskosten oder höheren Betriebskosten für die Mieter.

„Das Wohnungsunternehmen muss immer für das ganze Gebäude und nicht nur für einzelne Wohnungen planen“, so der der GdW-Chef. Nur eine hundertprozentige Versorgung im Rahmen einer Gesamtmaßnahme sorge dafür, für alle Wünsche eines derzeitigen oder künftigen Mieters in jeder Wohnung gerüstet zu sein. Dies sei wirtschaftlich notwendig, da ein individueller Anschluss einzelner Wohnungen zum Beispiel bei Mieterwechseln im Vergleich zu einem Anschluss aller Wohnungen in einer Gesamtmaßnahme zu aufwendig ist. Durch die jetzt geplanten Regelungen werden Investitionen in die Verbesserung der Gesamtinfrastruktur darüber hinaus ausgebremst, da ein Überbau bereits durch Wohnungsstiche vorhandener einzelner Kabelsysteme höhere Kosten hervorruft.

Die Wohnungswirtschaft fordert den Gesetzgeber daher auf, ein Recht auf Ablehnung des Wohnungsstichs einzuführen, wenn hochgeschwindigkeitsfähige, einheitliche Strukturen im Gebäude bereits vorhanden sind, sich im Bau befinden oder konkret in den nächsten drei Jahren geplant sind. Dies gilt im Fall der Mitnutzung von Infrastrukturen insbesondere für im Bau befindliche oder geplante Glasfasernetze. Für den Fall, dass ein Wohnungsstich oder eine Mitnutzung zulässig ist, muss immer eine entsprechende vertragliche Gestaltung rechtlicher Aspekte mit dem Gebäudeeigentümer erfolgen, um zum Beispiel Wartung, Brandschutz und Verkehrssicherungspflichten zu gewährleisten. *(burk)* ■

➥ ***Die Stellungnahme des GdW finden Sie unter diesem Kurz-Link: http://goo.gl/AHvEu4, die ergänzende Stellungnahme zum Änderungsantrag gibt es hier: http://goo.gl/R9dR4B***

ZITAT DER WOCHE

„Wir brauchen einen Neustart beim sozialen Wohnungsbau, denn er befindet sich seit Jahren auf Talfahrt. Bund und Länder müssen sich bei der Wohnraumförderung mit insgesamt drei Milliarden Euro engagieren, damit jährlich zusätzliche 80.000 Sozialwohnungen und weitere 60.000 Wohnungen im mittleren Preissegment entstehen können.“

GdW-Präsident Axel Gedaschko zum Wohnungsbau-Tag am 9. Juni 2016

Foto: GdW

PREISVERLEIHUNG

Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft verliehen

Berlin/Garmisch-Partenkirchen – Die Sieger im Wettbewerb um den Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft stehen fest. Als Schirmherr des Wettbewerbs gratulierte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, den Preisträgern am 2. Juni 2016 auf dem Aareon-Kongress in Garmisch-Partenkirchen. Bereits zum 13. Mal lobten die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft und die Aareon AG den Preis aus.

Foto: Christian Klant

Preisträger und Jury des DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

Der Zukunftspreis 2016 stand unter dem Motto „Wohnungswirtschaft in Zeiten dynamischer Veränderung – zukunftsweisende Strategien und Konzepte". Im Fokus standen die Umsetzung von digitalen Strategien und Geschäftsmodellen sowie der Umgang mit der wachsenden Zahl von Asylbewerbern im Vermietungsprozess. Die Auszeichnung ging an die **Hofheimer Wohnungsbau GmbH (Hofheim)**, die **Joseph-Stiftung, kirchliches Wohnungsunternehmen (Bamberg)** und die **Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord" eG (Berlin)**.

„Mit einem kommunalen und einem kirchlichen Wohnungsunternehmen sowie einer Genossenschaft ist eine große Bandbreite an Projektinitiatoren unter den Preisträgern vertreten. Ihre innovativen Lösungsansätze und Ideen sind unverzichtbar, um gutes und sicheres Wohnen in Deutschland langfristig zu ermöglichen und auch in Zukunft stetig zu verbessern", so der GdW-Chef.

„Den Wohnungsunternehmen als Vorreiter für die Umsetzung innovativer Projekte gebührt große Anerkennung und mein ausdrückliches Lob. Einen besonderer Dank gilt auch der Jury unter der Leitung von Prof. Dr. Hansjörg Bach von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen", so Gedaschko. *(burk/kön)* ■

➥ ***Alle Informationen zu den prämierten Konzepten finden Sie unter diesem Kurz-Link: https://goo.gl/0bKz1N***

AUS DEN VERBÄNDEN

Historische Zeiten für die Thüringer Wohnungswirtschaft

Erfurt/Suhl – „Nutzen Sie unsere wohnungswirtschaftliche Vernunft und Erfahrung", appellierte Constanze Victor, Direktorin des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw), anlässlich der „Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft" am 25. und 26. Mai 2016 an Bodo Ramelow, Ministerpräsident des Freistaates Thüringen. Unter dem Titel „Bezahlbares Wohnen in Thüringen bewahren" überreichte der Interessenverband von 174 Wohnungsunternehmen dem Ministerpräsidenten eine offizielle Resolution im Namen seiner Mitglieder.

Foto: vtw/ptw

Nach der Fusionsunterzeichnung: vtw-Verbandsrat Friedrich Hermann, ptw-Vorstand Jürgen Elfrich, vtw-Vorstand Constanze Victor und vtw-Verbandsrat Frank Brösicke (v. l.)

In seiner Resolution stellt der vtw klar, wie Wohnen für Mieter und Vermieter bezahlbar bleiben kann – und ruft die Politik auf, gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft sinnvolle Rahmenbedingungen für sozial orientiertes und bezahlbares Wohnen zu erarbeiten.

Praxisnahe Wohnungsbauförderung

Hintergrund der Resolution war, dass in den vergangenen Wochen und Monaten wichtige Richtlinien gegen die Expertise des vtw und anderer Immobilienverbände getroffen wurden. Wohnungsunternehmen werden unter anderem zwangsverpflichtet, die nächsten 15 Jahre stagnierende Mieten von 4,90 Euro bis 5,50 Euro zu gewährleisten, wenn sie eine Förderung des Freistaates in Anspruch nehmen wollen. Damit aber können die Unternehmen ihre Kosten auf Dauer nur schwer decken. Als problematisch beurteilt der vtw weiterhin die Konzentration der Förderung auf den sozialen Wohnungsneubau, die nicht die tatsächlichen Bedarfe breiter Schichten berücksichtigt. Der starke Fokus auf die „Leuchttürme" Weimar, Jena und Erfurt zu Lasten der schrumpfenden Regionen im Umland stand als weiterer Kritikpunkt auf der Agenda in Suhl. Gerade letztere sollten in den Fördergebietskulissen der Städtebau- und Regionalförderung stärker bedacht werden.

Verbands-Fusion vollendet

Den historisch bedeutungsvollen Höhepunkt erlebten die Teilnehmer der „Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft" am Nachmittag des 25. Mai auf dem Suhler

Weiter auf Seite 4 ➡

➥ *Fortsetzung von Seite 3*

Ringberg. Rund 300 führende Teilnehmer der Branche waren anwesend, als die Fusion des vtw mit dem Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen (ptw) 26 Jahre nach der Wende notariell beurkundet wurde. Vorausgegangen war eine einjährige Übergangsphase, in der beide Verbände die Verschmelzung vorbereitet hatten. Mit noch stärkerer Stimme können sie jetzt die Interessen der Thüringer Wohnungswirtschaft vertreten. „Ein gemeinsamer Verband unterstützt die Wohnungswirtschaft Thüringens noch besser bei ihren Bemühungen um wirtschaftliche Rentabilität", so Verbandsdirektorin Constanze Victor. „Wirtschaftlich erfolgreiche Wohnungs- und Immobilienunternehmen wiederum stärken den gesamten Freistaat mit ihren Investitionen, Wohnungsangeboten und Arbeitsplätzen. Davon profitieren alle Thüringer."

Hochkarätige Referenten

Anlässlich der Jahreshauptveranstaltung der Thüringer Wohnungsbranche wurden ebenso Themen wie „Baukosten und Kostenmiete" sowie „Flüchtlinge: Gesellschaftliche Dimension und Auswirkungen auf die Stadt- und Quartiersentwicklung" von den Teilnehmern diskutiert. Das Grußwort hielt Dr. **Jens Triebel**, Oberbürgermeister der Stadt Suhl. Er stellte fest, dass die Wohnraumförderrichtlinien an den Wünschen der Wohnungswirtschaft und der Mieter vorbei gehen: „Wir brauchen kein Förderkonzept, dass die A4-Städte begünstigt!"

Über die Sicht der Thüringer Landesregierung zur Thüringer Wohnungspolitik sprach **Bodo Ramelow**, Ministerpräsident des Freistaates Thüringen. **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, sowie **Constanze Victor**, beurteilten die aktuelle Förderpolitik des Landes beziehungsweise des Bundes aus Sicht der Unternehmen.

Volkmar Vogel (CDU) und Mitglied des deutschen Bundestages befürwortete vor den wohnungspolitischen Sprechern der Fraktionen des Landtages vom Podium aus eine Erhöhung der linearen Abschreibung von zwei Prozent und setzte sich für eine Abkehr von weiteren Verschärfungen der Energieeinsparverordnung ein.

Abgerundet wurde die Tagung durch Prof. Dr. **Harald Simons**, Vorstand der empirica AG. Er stellte die neue GdW-Studie „Schwarmstädte in Deutschland – Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster in Deutschland" vor und zeigte Maßnahmen im Umgang mit dem Phänomen auf. *(tei/kön)*

Die kommunale Wohnungswirtschaft in Sachsen wirkt besser als jede Mietpreisbremse

Dresden – Die Mitglieder des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen (vdw), haben im zurückliegenden Jahr ihre Investitionen enorm gesteigert. 311 Millionen Euro gaben die vor allem kommunalen Unternehmen 2015 für Modernisierung, Instandsetzung und Neubau ihrer insgesamt etwa 300.000 Wohnungen aus. Gegenüber dem Vorjahr, in dem das Investitionsvolumen bei 250 Millionen Euro lag, bedeutet das eine Steigerung um fast ein Viertel. Das ergibt die aktuelle Jahresstatistik des vdw Sachsen, die am 30. Mai 2016 vorgestellt wurde.

Foto: vdw Sachsen & my:uniquate GmbH 2015

Ein historisch bedeutender Ort in der Altstadt von Meißen: das Hirschhaus am Marktplatz.

Der größte Teil der 311 Millionen Euro floss dabei in die Instandsetzung und die Modernisierung. Aber auch beim Neubau gab es mit 43 Millionen Euro eine Steigerung gegenüber 2014. Im laufenden Jahr planen die vdw-Mitgliedsunternehmen sogar noch eine erneute Anhebung ihrer Investitionsausgaben. 343 Millionen Euro sollen verwendet werden, um Wohnungen zu modernisieren, instand zu setzen und neu zu bauen. Parallel zu den gestiegenen Investitionen konnte der Leerstand im Gegenzug gesenkt werden. Die Quote sank von 12,3 Prozent im Jahr 2014 auf 10,4 Prozent im Jahr 2015. Gute Nachrichten gibt es auch für die Mieter. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete stieg trotz der erwähnten erheblichen Investitionen in die Verbesserung der Wohnsituation nur von 4,67 Euro pro Quadratmeter auf 4,73 Euro.

Die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen werden damit erneut ihrer Verantwortung als sozial gerechte und nicht nach Gewinnmaximierung strebende Vermieter gerecht. Sie sind daher zuverlässiger und wirkungsvoller als jede staatlich verordnete und bürokratische Mietpreisbremse.

Kampagne geht weiter

Die aktuelle Kampagne des vdw Sachsen „Wir geben Städten Gesicht und Seele" läuft auch 2016 erfolgreich weiter. Sie beinhaltet eine Vielzahl an Motiven, die im Freistaat Sachsen vor Ort bei den Mitgliedsunternehmen ausgesucht wurden.

Passend zur Rubrik „Wir bewahren und modernisieren Sachsens Städte" folgte der vdw der SEEG Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsgesellschaft Meißen mbH und wählte das Meißner „Hirschhaus" am historischen Meißener Marktplatz als eines seiner Motive für die Kampagne „Wir geben Städten Gesicht und Seele" aus.

Das Unternehmen unterstützt die Kampagne mit großen Werbebannern sowie einem Spot im Lokalfernsehen.

(csa/hes/kön)

Zukunft des Wohnens: Hitzige Expertendebatte in Baden-Württemberg

Ulm – Architektur-, Bau- und Wohn-Experten diskutierten beim Verbandstag des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) Ende April vor rund 300 Gästen in Ulm über die Zukunft des Wohnens. Dazu zählten die Architektin Dr. Birgit Wolter, der Direktor des Instituts für Wohnen und Entwerfen an der Universität Stuttgart Prof. Dr. Thomas Jocher, der stellvertretende Vorstandsvorsitzende der empirica AG Dr. Rainer Braun und Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Journalist und Autor Dr. Hajo Schumacher übernahm die Moderation und lenkte die Diskussion auf Themen wie den Städtebau, den Wohnungsmarkt und Wohnungsmangel, das Wohnen im Alter und die Bau- und Wohnkosten.

Foto: Anja Wieland

Klare Positionen, aber nicht immer einer Meinung: Dr. Rainer Braun, Axel Gedaschko, Dr. Hajo Schumacher, Dr. Birgit Wolter und Prof. Dr. Thomas Jocher (v. l.)

„Das durchmischte Gebiet ist einer der zentralsten Punkte für das künftige Wohnen. Es macht eine Stadt aus, ist unser Leben und war lange Zeit nicht so beliebt", so Jocher. Die verschiedenen Nutzungsformen wie Arbeiten, Ausbilden, Erholen und Wohnen gehörten in urbanen Gebieten zusammen. „Es gibt unbequeme Wahrheiten. Eine davon ist, dass wir auf einem viel zu hohen Wohnflächen-Niveau leben", sagte er weiter. Jeder Mensch in Deutschland hat derzeit etwa ein Wohnflächenniveau von über 40 Quadratmetern. Das müsste eigentlich wieder reduziert werden, um den Markt zu entlasten.

Problem Binnenwanderung

„Das Problem in Deutschland ist die Binnenwanderung. Sie hat einen viel größeren Effekt als die zu uns kommenden Flüchtlinge", sagte der empirica-Vorstandsvorsitzende Dr. Rainer Braun. Unechte Wachstumsstädte, wie zum Beispiel Heilbronn, ziehen Menschen aus dem direkten Umland an und verlieren Menschen überregional. Hier darf nicht zu viel gebaut werden, da der Zuzug zurückgehen wird, die Abwanderung aber bleibt", betonte er. Freiburg und Stuttgart beispielsweise seien echte Zuwanderungsstädte. Sie gewinnen auch überregional. In diesen Städten muss sehr viel gebaut werden.

„In Politik und Wissenschaft wurde die Stadt in der Vergangenheit gehypt. Man hat das Land bewusst schlecht gemacht", sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Wir haben auf Basis der empirica-Studie zu den Schwarmstädten überlegt, was die Wohnungswirtschaft zur Attraktivität der kleinen Mittelstädte beitragen kann. Den Prozess der Abwanderung kann man vermutlich nicht drehen, aber in Zusammenarbeit mit den Kommunen wenigstens verlangsamen", sagte er.

Wirklich: Wohnraum für Reiche?

„Hinzu kommt, dass der Anteil derjenigen, die ein geringes Einkommen haben, deutlich steigen wird. Diese Erkenntnis besitzen wir heute schon und müssen sie antizipieren", so Gedaschko. Einerseits stiegen die Anforderungen an den Wohnungsbau, andererseits existiere die Nichtbezahlbarkeit. Für diesen Zwiespalt gebe es noch keine Lösung. Braun fügte hinzu: „Das Wohngeld beispielsweise hätte die Politik viel früher und viel stärker erhöhen können." Der Flaschenhals für mehr Wohnungsbau und damit günstigere Wohnungen sei das Bauland. „Wir brauchen eine Reform der Grundsteuer und müssen die Haltekosten für ungenutztes Bauland drastisch verteuern. Subventionen helfen da nicht", so Braun. „Die Mietpreisbremse und das zweite Mietrechtspaket mit der Deckelung der Modernisierungskosten werden dazu führen, dass Vermieter nur noch an reiche Mieter vermieten", prophezeite Braun. Beide Regelungen schützten nicht die Geringverdiener.

Wohnen im Alter

„Der Anteil der Hochaltrigen und damit der Pflegebedürftigen, die zuhause alt werden wollen, steigt. Wir müssen darauf schauen, dass sich der Wohnungsmarkt altersgerecht aufstellt", sagte Architektin Birgit Wolter, die Mitglied des Vorstands des Instituts für Gerontologische Forschung ist. Barrierearmut oder Barrierefreiheit helfen Senioren, lange in den angestammten Wohnungen zu bleiben.

Hohe Baukosten

Jocher plädierte außerdem, dass „bauen teurer werden müsse". Er halte nichts von Substandards, wie sie in der Baukostensenkungskommission der Bundesregierung, deren Mitglied er war, angesprochen worden seien. „Geringere Standards fallen uns in 20 bis 30 Jahren wieder auf die Füße. Auch mit hohen Baukosten lassen sich niedrige Mieten generieren", so Jocher. Gedaschko widersprach: „In der Baukostensenkungskommission ging es nicht um die Senkung von Standards, sondern um die Frage, wie wir das, was wir bauen, günstiger bauen können. Das war eine Gesamtbetrachtung aller Posten, die in die Kosten einfließen. Zu behaupten, die Baukosten hätten nichts mit den Mietkosten zu tun, ist falsch. Die Unternehmen hier im Saal folgen nicht einer Gewinnmaximierung, sie geben vielmehr geringe Gestehungskosten an ihre Kunden weiter. Es gilt, den Markt differenzierter zu betrachten", rügte er.

„Flexibilität und Gemeinschaft sehe ich als zwei zentrale Zukunftsentwicklungen", sagte Jocher abschließend. Im städtebaulichen Bereich sind die heißesten Eisen das Boden- und das Mietrecht, an die sich die Politik heranwagen müsse. „Es ist gut, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen und die Genossenschaften zunehmend wieder zu kommunalen Akteuren werden, die auch stark intersektional arbeiten", sagte Wolter. Gedaschko betonte einen weiteren Punkt: „Das Wiedererlernen der Baukunst ist wichtig. Es war in den vergangenen Jahren nicht notwendig, zu bauen. Jetzt aber ist es das." Daher müsse nicht kurzfristig, sondern mittel- bis langfristig gedacht und geplant werden. „Die Wohnungswirtschaft sorgt mit ihren großen Beständen für eine wichtige und gute Durchmischung der Städte", schloss Braun den Diskussionskreis. *(schu/kön)*

Sächsische Wohnungsgenossenschaften präsentieren stabile Jahresbilanz

Dresden – Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor auf dem sächsischen Wohnungsmarkt. Das wurde bei der Präsentation der Jahresstatistik am 24. Mai 2016 deutlich. Sie bewirtschaften über 20 Prozent des gesamten sächsischen Mietwohnungsbestandes. Die Bilanzsumme aller im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) organisierten Unternehmen beträgt rund 9,1 Milliarden Euro. Sie beschäftigen rund 2.500 Mitarbeiter sowie über 70 Auszubildende und Studenten und sichern Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren, die Wohnungswirtschaft flankierenden Branchen.

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften haben im Geschäftsjahr 2015 die Investitionen in ihre Bestände deutlich auf 348,3 Millionen Euro gesteigert. Das entspricht einem Anstieg von 9,2 Prozent. Sowohl die investierten 190,1 Millionen Euro in die Instandhaltung als auch die 110,2 Millionen Euro in die Modernisierung lagen deutlich über dem Vorjahresniveau. Lediglich die Investitionen in den Neubau lagen mit 48 Millionen Euro darunter. „Trotz niedriger Neubauinvestitionen im Jahr 2015 konnten deutlich mehr Wohnungen als im Vorjahr fertiggestellt und an die Mitglieder übergeben werden. Das ist vor allem dadurch begründet, dass zahlreiche Vorhaben bereits 2014 begonnen, aber erst 2015 fertiggestellt wurden“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

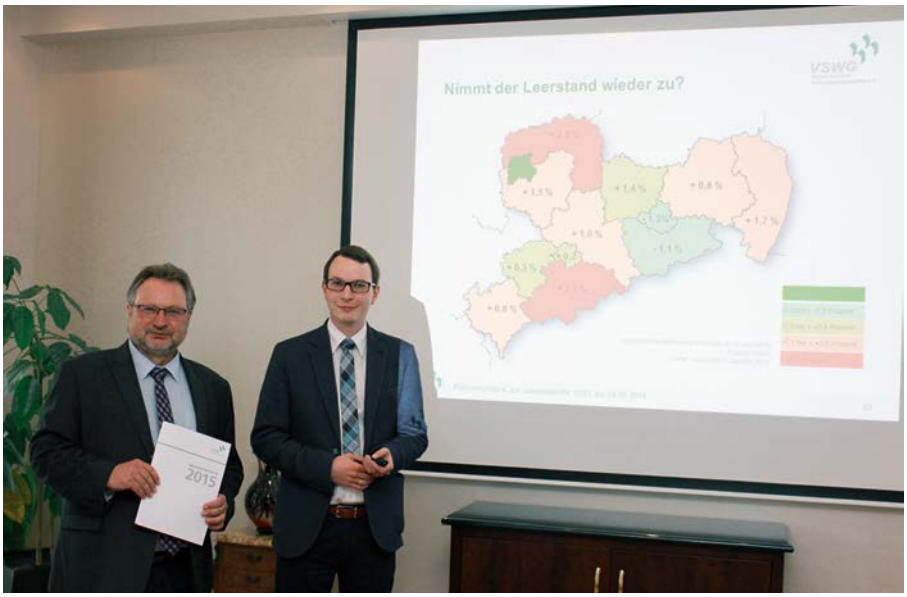


Foto: VSWG

VSWG-Vorstand Dr. Axel Viehweger und Referent für Betriebswirtschaft Sven Winkler präsentierten die Jahresstatistik 2015.

Im Geschäftsjahr 2016 planen die sächsischen Wohnungsgenossenschaften insgesamt rund 394 Millionen Euro und somit nochmals etwa 46 Millionen Euro mehr als im Vorjahr zu investieren. Dabei sind vor allem Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnqualität oder zur Reduzierung von Barrieren als Ursache zu nennen.

Rekordneubautätigkeit

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 532 neue Wohneinheiten errichtet und damit 173 Prozent mehr als im Vorjahr. Insgesamt lässt sich weiterhin ein positiver Neubautrend erkennen. Dieser beschränkt sich nicht nur auf die drei sächsischen Ballungszentren Dresden, Leipzig und Chemnitz, sondern verteilt sich verstärkt auf Ober- und Mittelzentren. „Dabei können Neubauprojekte auch in Regionen mit vergleichsweise hohem Leerstand dazu dienen, neue Zielgruppen durch qualitativ hochwertigen, ansprechenden Wohnraum zu akquirieren oder Angebote mit integrierter Pflegedienstleistung im Gebäude zu schaffen. Doch bereits für das Jahr 2016 lässt sich eine erneute Trendwende hin zu sinkenden Neubauzahlen erkennen. Durch die zum 1. Januar 2016 erneut gestiegenen energetischen Anforderungen hat sich das Bauen um weitere sieben bis 10 Prozent verteuert. Dieses Mietniveau ist für den Großteil der sächsischen Bevölkerung nicht mehr finanzierbar“, betonte Sven Winkler, Referent für Betriebswirtschaft des VSWG.

Leerstandsquote rückläufig

Der Leerstand in den sächsischen Wohnungsgenossenschaften beträgt zum 31. Dezember 2015 insgesamt 21.593 Wohnungen. Somit ergibt sich eine Leerstandsquote von 7,8 Prozent. Die Leerstandsquote verbleibt weiterhin auf einem seit 2011 relativ konstanten Niveau und liegt zum Teil deutlich unter den Leerstandsquoten der Mitbewerber vor Ort. Vor dem Hintergrund einer aufgrund der Demografie tendenziell leicht abnehmenden sächsischen Bevölkerung verdeutlicht dies die Attraktivität der sächsischen Wohnungsgenossenschaften und die Modernität der genossenschaftlichen Werte in unserer Gesellschaft.

Warum verkaufen Genossenschaften keinen Strom an ihre Mieter?

Bereits seit vielen Jahren beschäftigen sich die sächsischen Wohnungsgenossenschaften mit der Stromproduktion in ihren Beständen. Die Motivationen reichen dabei von der Senkung der Strompreise für die Mieter, über die Deckung des Allgemeinstrombedarfs bis hin zu rein wirtschaftlichen Überlegungen auf Grundlage der jeweiligen Einspeisevergütungen. Bisher sind viele Projekte an den bestehenden steuerrechtlichen Regelungen gescheitert, da eine Stromproduktion häufig mit steuerlichen Nachteilen für das Vermietungsgeschäft einhergeht.

Aktuell erzeugen weniger als 10 Prozent der Unternehmen Strom in ihren Beständen. Nur zwei Prozent der sächsischen Wohnungsgenossenschaften erzeugen den Strom tatsächlich im eigenen Unternehmen. Alle anderen nutzen vor allem Contractoren, Tochterunternehmen oder Energiegenossenschaften, um den negativen Auswirkungen auszuweichen. Circa 90 Prozent der Unternehmen erzeugen derzeit keinen Strom.

Die Stimmung ist gut

Basierend auf dem ifo-Index bildet der VSWG seit 2014 das Geschäftsklima seiner Mitglieder ab. Die Werte basieren dabei auf Einschätzungen zur aktuellen Lage und zu Zukunftserwartungen. Für die sächsischen Wohnungsgenossenschaften lässt sich aktuell ein deutlich gestiegenes Geschäftsklima erkennen. Dies betrifft sowohl die aktuelle Lage als auch die Zukunftserwartungen. Dennoch lässt sich feststellen, dass die aktuelle Lage deutlich besser als die Zukunftserwartungen eingeschätzt wird. Zwischen den einzelnen Regionen gibt es starke Unterschiede. Während der Geschäftsklimaindex in Dresden mit 102,4 einen Spitzenplatz einnimmt, beträgt der Index im Vogtlandkreis nur 6,6 Punkte. Gegenüber dem Vorjahr haben sich vor allem Dresden, Chemnitz, Zwickau und Mittelsachsen besonders positiv entwickelt. Rückläufige Geschäftsklimaindizes haben vor allem die Stadt und der Landkreis Leipzig sowie der Vogtlandkreis verzeichnen müssen. *(win/jak/kön)*

WEITERBILDUNG

Vorstands- und Geschäftsführerverträge gestalten

22. Juni 2016, Bochum

Fehler bei der Gestaltung von Vorstands- und Geschäftsführerverträgen können zu erheblichen Vermögensschäden auf Seiten des Unternehmens sowie des Geschäftsleiters führen. Im Einzelfall sind sie auch geeignet, eine Haftung der Aufsichtsratsmitglieder zu begründen. Das Seminar behandelt alle relevanten Fragen anhand praktischer Beispiele, dabei werden Musterverträge verwendet. Ziel ist es, Verträge rechtssicher und effizient zu gestalten. Inhaltliche Schwerpunkte dieser Veranstaltung sind sowohl die Anstellung und Bestellung von Vorstandsmitgliedern, als auch die Rechtsnatur und Begründung des Vorstandsanstellungsvertrags. Außerdem werden wichtige Regelungsbestandteile wie Laufzeit, Vergütung, Nebenleistungen und Kündigung thematisiert.

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

Rechtssicher durch den Medien-Dschungel

23. Juni 2016, Berlin

Die Möglichkeiten, die das Internet auch für Wohnungsunternehmen bietet nehmen stetig zu. Trotz aller Vorteile und Annehmlichkeiten müssen Nutzer Regeln einhalten. Ob Homepage, soziale Netzwerke wie Facebook und Twitter oder die eigene Mieterzeitung: Überall gibt es urheberrechtliche Aspekte zu beachten. Dieses Seminar behandelt Grundfragen des Bildnis- und Äußerungsrechts, die Prüfung von Bildnisrechten und die Zulässigkeit von Äußerungen im werblichen Kontext. Aktuelle Rechtsprechung und Verfahren werden ebenso besprochen wie Haftungsfragen in Online-Foren. Zur Zielgruppe gehören Marketingverantwortliche aus Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie angrenzenden Branchen.

Weitere Infos: BBA, Reik Pries, Telefon: 030/23085521, E-Mail: reik.pries@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

Intensivkurs: Controlling

ab 21. September 2016, Erfurt

Der sechstägige Intensivkurs behandelt unter anderem Themen wie das strategische Controlling, die systematische Planung für Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die Jahresabschlussanalyse und die optimale Finanzierung. Sechs verbindliche Termine finden bis Ende November 2016 statt. Dabei wird detailliert auf die einzelnen Themenfelder eingegangen. Die optimalen und effizientesten Instrumente und Strategien werden ebenso besprochen wie Methoden, Prozesse und Zuständigkeiten. Zur Zielgruppe gehören Fachkräfte, Projektleiter und Mitarbeiter mit Controllingaufgaben.

Weitere Infos: MFA, Isabell Füldner, Telefon: 0361/34010224, E-Mail: Isabell.Fueldner@vtw.de, Internet: www.mfa-erfurt.de

Anzeige

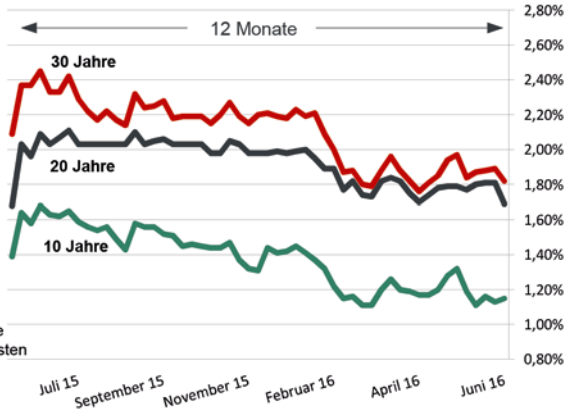
DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Zinsentwicklung bis 07.06.2016
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

Konditionen am 07.06.2016 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
30 Jahre*	1,82%	1,84% p.a.
20 Jahre	1,69%	1,71% p.a.
10 Jahre	1,15%	1,16% p.a.

Bedingungen:
Erststellige Grundschuld auf wohnungswirtschaftlichen Objekten Beleihungsauslauf 60% Darlehensbetrag: > 250 TEUR/Objekt, Auszahlung: 100%, Tilgung: 2,00% p. a. (*Volltilger), 3 Monate bereitstellungszinsfrei, keine Gutachterkosten oder Bearbeitungsgebühren



Quelle: Dr. Klein & Co. AG, Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 1408-1200, www.drklein.de
Archiv Zinsentwicklung unter www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html

IMPRESSUM

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

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:
Andreas Schichel, Klaus Schrader, Anne-Sophie König

Anschrift der Redaktion:
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Tel.: 030 82403-151
Fax: 030 82403-159
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

Verlag:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Standort Hamburg:
Hufnerstraße 28
22083 Hamburg
Tel.: 040 211165-32
Fax: 040 211165-3332

Aboverwaltung:
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de

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

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

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingesandte 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.

Foto: „Märkische Scholle“ Wohnungsunternehmen eG

Auf der Terrasse eines Hauses des Sanierungsprojekts der „Märkischen Scholle“

Internationale Genossenschafts-Experten tagten in Berlin

Der Vorstand des CHI Co-operative Housing International, die Sektororganisation der International Co-operative Alliance (ICA) für das genossenschaftliche Wohnen, hat am 23. und 24. Mai 2016 in Berlin beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen getagt.

Im Rahmen des Meetings haben Vertreter des GdW sowie des Genossenschaftsforums Berlin über die aktuellen Herausforderungen der Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften in Deutschland informiert. Im Fokus stand unter anderem die Schaffung von neuem Wohnraum. Hierüber konnten sich der Präsident des CHI, Nicholas Gazzard (Kanada) sowie die weiteren Teilnehmer auch vor Ort ein Bild machen. Vorstand Jochen Icken von der „Märkische Scholle“ Wohnungsunternehmen eG hat das preisgekrönte Projekt, die energetische Sanierung der Wohnanlage Lichterfelde Süd vorgestellt. Im Anschluss an das Meeting haben die Board-Mitglieder auch die Bauverein Halle & Leuna eG besucht. Deren Vorstandsmitglied Guido Schwarzendahl vertritt als Repräsentant des GdW die Interessen der deutschen Wohnungsgenossenschaften im CHI; er ist zugleich Vizepräsident des CHI. *(keg)* ■

➥ ***Alles rund um CHI sowie Neuigkeiten finden Sie unter www.housinginternational.coop***

Recht so

Betriebskosten: Abrechnungsfrist bei neuer Adresse des Mieters

Mit Urteil vom 9. Oktober 2015 hat das Amtsgericht Hamburg-Blankenese das Folgende entschieden: Der Vermieter, der nach § 565 Absatz 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Schuldner nicht nur der Erstellung, sondern auch der Mitteilung der (Betriebskosten-) Abrechnung ist, hat dafür Sorge zu tragen, dass ihm die rechtzeitige Erfüllung dieser Pflicht möglich ist; er verstößt fahrlässig gegen seine Verpflichtung, wenn er sich im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietverhältnisses und dem Auszug des Mieters nicht oder nicht rechtzeitig um dessen neue Anschrift bemüht (Az.: 532 C 172/15). ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

Foto: Sebastian Schobbert

„Gemäß § 556 Absatz 3 Satz 2 BGB ist eine Betriebskostenabrechnung dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Die Frist ist eine Ausschlussfrist. Ausnahmen von dieser Frist sind also nur in engen Ausnahmefällen möglich. Zieht der Mieter aus, muss der Vermieter nach dieser Entscheidung das Notwendige tun, um die neue Anschrift des Mieters in Erfahrung zu bringen. In dieser Frage werden durchaus unterschiedliche Auffassungen vertreten. Allerdings ist mit der wohl überwiegenden Ansicht nicht zu verkennen, dass der Vermieter Schuldner der Mitteilung einer Betriebskostenabrechnung ist. Der Vermieter schuldet also die rechtzeige Zusendung der Betriebskostenabrechnung. Vermieter sind auf der ‚sicheren Seite‘, wenn sie bei Auszug des Mieters die neue Adresse erfragen und diesen Vorgang gegebenenfalls im Übergabeprotokoll dokumentieren. Vereiteln Mieter den rechtzeitigen Zugang der Betriebskostenabrechnung aber bewusst, so steht völlig außer Frage, dass die Verspätung dann dem Mieter zuzurechnen ist.“ ■

ZAHL DER WOCHE

52

Prozent der 60- bis 64-Jährigen in Deutschland, also der Personen, die sich im letzten Lebensabschnitt vor dem regulären Renteneintritt befanden, waren 2014 erwerbstätig. Dieser Anteil hatte 2005 noch bei 28 Prozent gelegen. Die Erwerbstätigkeit älterer Menschen ist in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen. Wie das Statistische Bundesamt auf Grundlage des Mikrozensus 2014 weiter mitteilte, gingen auch 14 Prozent der 65- bis 69-Jährigen immer noch einer Erwerbstätigkeit nach. 2005 waren es sechs Prozent gewesen; der Anteil hat sich also in kurzer Zeit mehr als verdoppelt. Männer und Frauen unterscheiden sich in ihrer Erwerbstätigkeit auch im fortgeschrittenen Alter. Im Jahr 2014 arbeiteten noch 17 Prozent der 65- bis 69-jährigen Männer, aber nur 10 Prozent der gleichaltrigen Frauen. Bei den 60- bis 64-jährigen Männern gingen noch 59 Prozent einer Erwerbstätigkeit nach, bei den Frauen dieser Altersgruppe lag die Erwerbstätigenquote bei 46 . ■

Mat-Nr. 06505-5429