

Inhalt

- 2 Wohnungsfertigstellungen:** Im vergangenen Jahr wurden deutlich weniger Wohnungen errichtet als erwartet. Die Politik muss den Neubaumotor endlich starten.
- 4 Genossenschaften:** Eine anschaulich illustrierte Fibel des Vereins „Wohnen in Genossenschaften“ erklärt das Wohnmodell in deutscher und englischer Sprache.
- 5 Hamburg:** Vertreter der Stadt und der Wohnungswirtschaft haben die Vereinbarung zum Bündnis für das Wohnen und für kooperative Wohnungspolitik unterzeichnet.

Bau- und Wohnungsverbände legen Instrumente für Deutschlands „Bau-Offensive“ vor

Berlin – Der Wohnungsbau ist eine der größten politischen Baustellen in Deutschland: Um rund 50 Prozent muss der Neubau von Wohnungen gesteigert werden. Erst dann wäre die Zielmarke von 400.000 Wohnungen zu erreichen, die in Deutschland in diesem Jahr neu gebaut werden müssen. Auf dem Wohnungsbau-Tag in Berlin legten die wichtigsten Verbände aus dem Bereich Bauen und Wohnen unter anderem Bauministerin Dr. Barbara Hendricks und Kanzleramtsminister Peter Altmaier unter dem Titel „Instrumente für den Wohnungsbau“ ihre Forderungen vor.



Kanzleramtsminister Peter Altmaier sieht Deutschland beim Wohnungsbau am Scheidepunkt: Klimaziele müssen erreicht, aber die Belastung der Menschen minimiert werden.

„Beim bezahlbaren Wohnungsbau ist die Politik am Zug. Gas geben statt bremsen muss das Motto jetzt lauten“, erklärte dazu **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. „Doch statt den Neubau mit den richtigen Instrumenten anzukurbeln, bremst die Politik ihn mit Eingriffen ins Mietrecht und immer neuen Verschärfungen der Energieeinsparvorgaben aus. Den Werkzeugkasten für mehr Wohnungsbau haben wir

Gemeinsam mit den politisch Verantwortlichen wurde er im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen im Detail ausgearbeitet. Die Politik müsste die vorliegenden passenden Werkzeuge einfach nur zügig anwenden, um den Wohnungsbau in Fahrt zu bringen“, so der GdW-Chef. „In unseren Großstädten fehlen hunderttausende Wohnungen, insgesamt 400.000 müssten pro Jahr neu gebaut werden.“

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Investitionspakt für sozialen Zusammenhalt vorgelegt

Ab 2017 will der Bund jährlich 200 Millionen Euro in die Sanierung sozialer Infrastrukturen investieren. Das hat Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks am 15. Juni 2016 bei der Präsentation ihrer Eckpunkte eines Investitionspakts für sozialen Zusammenhalt im Bundeskabinett bekannt gegeben. Das Geld soll unter anderem in den Ausbau von Bildungseinrichtungen, Stadtteilzentren und Bürgerhäusern fließen.

(wi)

Berliner Senat billigt Bundesrats-Initiative zur Mietpreisbremse

Das Land Berlin will eine Gesetzesinitiative zur Wirksamkeit der gesetzlichen Mietpreisbremse in den Bundesrat einbringen. Das hat der Senat in der Hauptstadt am 14. Juni 2016 beschlossen, wie die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* berichtete. Es gebe nicht den einen Königsweg zur erfolgreichen Kostenreduzierung, deswegen seien Kompromisse und Nachbesserungen notwendig, so der Regierende Bürgermeister Michael Müller (SPD).

(wi)

Gabriel will neuen Soli

SPD-Chef Sigmar Gabriel will nach 2019 ein Sonderprogramm für strukturschwache Regionen auflegen, wie die *Süddeutsche Zeitung* in ihrer Ausgabe vom 11. und 12. Juni 2016 berichtete. Nach Auslaufen des Solidarpakts für Ostdeutschland 2019 sollen diese Gebiete seinen Worten nach dauerhaft unterstützt werden.

(wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

„Davon sind wir weit entfernt – zu weit“, kommentierte **Michael Neitzel** vom Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) an der Ruhr-Universität Bochum die Wohnungsbau-Zielmarke. „Bund, Länder und Kommunen haben ihre politischen ‚Wohnungsbau-Hausaufgaben‘ noch längst nicht gemacht. Das rächt sich jetzt. Der Wohnungsneubau kommt nicht in Gang, weil der Staat ihm die notwendigen Impulse nicht gibt.“ Auf dem Branchengipfel präsentierte der Wissenschaftler die politische „To-Do-Liste“ für den Wohnungsbau in Deutschland. Ganz oben auf der Liste: InWIS kommt in seiner aktuellen Wohnungsbau-Studie zu dem Ergebnis, dass der Staat alle Investorengruppen zum Neubau von Wohnungen motivieren muss – private Bauherren und die gewerbliche Wohnungswirtschaft genauso wie kommunale Unternehmen und Genossenschaften. „Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, muss der Staat die Investoren gewinnen – und für sie den Bau von Wohnungen wieder interessant machen. Eine vom Bund gewollte Wohnungsbau-Offensive wird nur dann funktionieren, wenn alle Investorengruppen zusätzliche Anreize bekommen“, so Michael Neitzel.

Investitionszulagen notwendig

Dazu gehöre dringend eine bessere steuerliche Abschreibung: Die lineare Absetzung für Abnutzung (AfA) müsse von zwei auf drei Prozent erhöht werden. Gerade weil die Lebensdauer von – insbesondere technischen – Gebäudeteilen immer kürzer werde. „Wenn der Wohnungsbau effektiv und schnell starten soll, sind darüber hinaus noch weitere steuerliche Anreize notwendig: Hier sollte es eine Erhöhung der AfA auf vier Prozent oder eine vergleichbare Sonderabschreibung geben“, so die Empfehlung von InWIS-Studienleiter Neitzel. Als rasch wirksames Instrument für mehr Wohnungsneubau seien zudem Investitionszulagen erforderlich. Diese könnten insbesondere öffentliche Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften nutzen, die nicht von steuerlichen Anreizen profitieren. Zu den dringend erforderlichen Wohnungsbau-Instrumenten gehört, so das Institut, auch günstiges Bauland. Hier seien die Kommunen aufgefordert, mehr Wohnbauflächen bereitzustellen. „Grundsätzlich müssen mehr Wohnungen in den Innenstädten entstehen. Der Bund sollte deshalb über die Baunutzungsverordnung die Weichen für eine höhere Baudichte stellen“, forderte Neitzel. Auch die Aufstockung – also der Bau von „On-Top-Etagen“ auf vorhandenen Gebäuden – müsse intensiver genutzt werden. Auf den Dächern gebe es bundesweit Kapazitäten für mehr als 1,5 Millionen neue Wohnungen.

„Grunderwerbssteuer-Bremse“ für den Neubau

An die Länder appelliert InWIS, eine „Grunderwerbssteuer-Bremse für den Neubau“ zu schaffen. Hier sollte der Steuersatz auf dem alten Niveau von 3,5 Prozent begrenzt werden, um die Gesamtkosten – und damit auch die Mieten – nicht unnötig in die Höhe zu treiben. Darüber hinaus müsse es weitere „Kosten-Bremsen“ geben, um das Bauen und Wohnen bezahlbar zu machen: Dies betreffe gesetzliche Anforderungen – allen voran bei der Energieeffizienz. Hier sei, so InWIS, das „wirtschaftlich vertretbare Niveau lange erreicht“.

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass bundesweit pro Jahr rund 60.000 Wohnungen im mittleren Preissegment neu gebaut werden müssen. Hierfür seien neue Förderinstrumente erforderlich. „Denn bezahlbare Wohnungen sind in Groß- und Universitätsstädten selbst für Mittelschicht Haushalte längst knapp geworden“, sagte Neitzel. Darüber hinaus müsse es neue Förderkonditionen für den Bau von Sozialmietwohnungen geben – etwa durch die Wiedereinführung des Paragraphen 7k im Einkommenssteuergesetz. Deren Bestand schrumpfe von Jahr zu Jahr. Es sei deshalb notwendig, jährlich rund 80.000 Sozialwohnungen neu zu schaffen. Hierfür, so rechnen die Wissenschaftler vor, seien mindestens drei Milliarden Euro an staatlichen Fördermitteln nötig.

Flüchtlingsunterbringung und Klimaschutz als große Herausforderungen

Eine Herausforderung sieht das Bochumer Institut darin, Flüchtlinge und Asylbewerber, die dauerhaft in Deutschland bleiben, angemessen mit Wohnraum zu versorgen –



Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks forderte bei der Wohnraumförderung Gestaltungskompetenz für den Bund.

Foto: Verbändebündnis Wohnungsbau

und zwar so, dass deren aktive Integration in die Stadtquartiere erfolge. Zudem dürfe der Staat bei der „Mammutaufgabe Wohnungsneubau“ die Energiespar-Sanierung und den altersgerechten Umbau von vorhandenen Wohngebäuden nicht vernachlässigen. „Um die Modernisierungsraten zu steigern, sollten Sanierungen dringend stärker gefördert werden“, sagte Neitzel. Die InWIS-Studie zum Wohnungsbau-Tag empfiehlt zudem eine bessere Förderung beim Abriss und anschließenden Neubau von Wohngebäuden: „Der Ersatzneubau ist in vielen Fällen wirtschaftlicher als eine Vollmodernisierung. Er sollte sozial allerdings verträglich erfolgen – und eine KfW-Förderung wie bei der sozialen Wohnraumförderung bekommen, um ihn nicht schlechter zu stellen als eine Vollmodernisierung.“ Für den Ersatzneubau sollten beim Baurecht zudem nicht die Anforderungen wie bei einem Neubau gelten. (bid/burk/schi) ■

➔ Weitere Infos und die Studie finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/gD20LU>

ZITAT DER WOCHE



GdW-Präsident Axel Gedaschko am 13. Juni 2016 zur Deutschen Presse-Agentur (dpa)

„Die Bilanz beim Wohnungsbau ist ernüchternd. 2015 wurden deutlich weniger Wohnungen fertiggestellt als erwartet, das Plus betrug nur ein Prozent. Die Politik muss mit den richtigen Anreizen den Neubaumotor endlich anwerfen, damit 400.000 neue Wohnungen in den Ballungsregionen jährlich gebaut werden können.“

Foto: Verbändebündnis Wohnungsbau

Neubaumotor immer noch nicht gestartet – Wohnungsbau bleibt deutlich unter Erwartungen

Berlin – „Die Bilanz beim Wohnungsbau ist ernüchternd. Im vergangenen Jahr wurden deutlich weniger Wohnungen gebaut als erwartet. Das Ziel, den Neubaubedarf von 400.000 Wohnungen jährlich insbesondere in den Ballungsräumen zu decken, rückt so in immer weitere Ferne“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zu den am 13. Juni 2016 veröffentlichten Baufertigstellungs-Zahlen des Statistischen Bundesamtes.

„Statt den Neubaumotor endlich anzuwerfen, sorgt die Politik mit einer immer weiter steigenden Auflagenflut und fehlenden Anreizen für den Wohnungsbau dafür, dass die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen schon wieder deutlich abebbt“, so Gedaschko.

Im Jahr 2015 wurden in Deutschland insgesamt 247.700 Wohnungen fertiggestellt. Das waren nur ein Prozent oder rund 2.400 Wohnungen mehr als im Vorjahr. 2014 hatte die Steigerungsrate bei den Baufertigstellungen gegenüber dem Vorjahr noch bei 14,2 Prozent gelegen. Im Geschosswohnungsbau wurden 2015 rund 105.000 Wohnungen fertiggestellt, im Ein- und Zweifamilienhausbau rund 103.000 Wohnungen. Die Zahl der neu gebauten Wohnungen liegt damit insgesamt rund

20.000 Einheiten unter den vom Bundesbauministerium erwarteten 265.000 bis 270.000 Fertigstellungen für 2015.

„So kann es nicht weitergehen. Alle von der Baukostensenkungskommission bereits identifizierten Maßnahmen müssen jetzt dringender denn je umgesetzt werden, damit der Wohnungsbau wieder für alle bezahlbar wird“, forderte Gedaschko. Seit dem Jahr 2000 ist der Neubau von Mehrfamilienhäusern in Deutschland um rund 49 Prozent teurer geworden, wie neue Analysen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE Kiel) zeigen. Zusätzlich bremst die Politik den Neubau mit Eingriffen ins Mietrecht und immer neuen Verschärfungen der Energieeinsparvorgaben aus. Zwar steigen die Baugenehmigungszahlen seit einigen Jahren, aber deutlich weniger

Wohnungen werden im Anschluss auch wirklich fertiggestellt – die meisten davon auch noch im hochpreisigen Segment. Grund für die mangelnden Fertigstellungen seien auch zunehmende Streitigkeiten im Planungsprozess, die den Neubau verzögern, so der GdW-Chef. „Bauherren haben es hier immer häufiger mit dem sogenannten ‚Nimby‘-Trend zu tun. Nach dem Motto ‚not in my backyard‘ wollen Anrainer immer öfter Bauprojekte in der eigenen Nachbarschaft verhindern“, so Gedaschko. „Dringender denn je braucht der Wohnungsbau jetzt wirksame Anreize“, erklärte der GdW-Präsident mit Blick auf die beim Wohnungsbau-Tag formulierten Forderungen (s. WTitelgeschichte). (schi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie bei Destatis unter diesem Kurz-Link: goo.gl/hkFtU4

Anzeige

Effizient ist, beim Beheizen zu sparen. Nicht beim Anheizen.

Machen Sie Ihre Kommune energieeffizient und profitieren Sie von Energieeffizienz-Netzwerken: Wir fördern das! Alle Informationen und Beratungsangebote unter machts-effizient.de/energieberatung-kommune oder 0800 0115 000.

DEUTSCHLAND
MACHT'S
EFFIZIENT.



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie



EU-Parlament will Rolle der Verbraucher im Energiemarkt stärken – und fordert gerechte Regelungen für Mieterstrom

Brüssel – Das Europäische Parlament hat Ende Mai 2016 die Empfehlung „Verbesserte Möglichkeiten für die Energieverbraucher“ im Plenum mit breiter Mehrheit angenommen. In diesem Initiativbericht befürworten die Abgeordneten der Europäischen Union (EU) Maßnahmen, die die Rolle der Energieverbraucher stärken sollen, sowohl im Bereich der Produktion als auch bei Energiepreisen. Die EU-Abgeordneten fordern in ihrem Bericht auch, gerechte Rahmenbedingungen für Mieterstrom zu schaffen.

Der Bericht bezieht sich ausschließlich auf private Energieverbraucher (Haushalte) im Rahmen der Energiewende. Gewerbliche Verbraucher sollen in einem gesonderten Rahmen betrachtet werden. Die laufende Energiewende führe zu einem Abrücken von einem auf einer traditionellen zentralisierten Energieerzeugung beruhenden Energiesystem hin zu einem dezentraleren, energieeffizienten, flexiblen und weitgehend auf erneuerbaren Energieträgern beruhenden Energiesystem. So sollen Bürger zu „Prosumenten“ werden, die in die Lage sein sollen, selbst erneuerbare Energie zu erzeugen, zu speichern oder einzeln oder gemeinschaftlich damit zu handeln. Sie sollen Energieeinsparmaßnahmen ergreifen können, durch Wahlmöglichkeiten zu aktiven Teilnehmern an den Energiemärkten werden und es solle möglich werden, auf sichere und selbstbewusste Weise an der Nachfragesteuerung teilzunehmen.

Die Abgeordneten fordern die Kommission und die Mitgliedstaaten auf, konsequent für eine vollständige Umsetzung des dritten Energiepakets der Europäischen Union (EU) zu sorgen, mit dem die Strom- und Gasmärkte in der EU weiter liberalisiert

und die Verbraucherrechte gestärkt werden sollen. Unter anderem sollen Websites und elektronische Rechnungen aller Energieversorger für Personen mit Behinderung uneingeschränkt zugänglich sein. Systeme für die Netto-Stromverbrauchsabrechnung sollen eingeführt werden, um die Eigenenergieerzeugung und die genossenschaftliche Energieerzeugung zu unterstützen. Für ein optimales Gelingen der Energiewende müssten die Bürger ihre Verhaltensweisen grundlegend ändern, weshalb Anreize und Zugang zu hochwertigen Informationen im Rahmen von Aufklärung, Schulung und Informationskampagnen wichtige Faktoren seien. Der Verwaltungsaufwand, der Eigenenergieerzeugungskapazitäten im Wege stehe, sei auf ein absolutes Minimum zu reduzieren.

Energieerzeugung: Günstige Regelungen für Mieter notwendig

Zudem wird in dem Bericht betont, dass günstige, stabile und gerechte Rahmenbedingungen für Mieter und Bewohner von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden müssen, damit sich auch dieser Personenkreis die Vorteile von Mitverantwortung, Eigenenergieerzeugung und Energieeffizienzmaßnahmen zunutze machen kann.

Bezüglich Energiearmut soll eine verstärkte Koordinierung auf EU-Ebene zur Bekämpfung der Energiearmut durch den Austausch bewährter Verfahren unter den Mitgliedstaaten sowie die Ausarbeitung einer weit gefassten, gemeinsamen Definition der Energiearmut mit dem Zugang zu bezahlbarer Energie als ein soziales Grundrecht entwickelt werden. Hier soll eine bessere Verfügbarkeit und Erhebung von Daten dazu beitragen, die Lage der von Energiearmut betroffenen Bürger, Haushalte und Gemeinschaften zu beurteilen. Zielgenaue Sozialtarife für sozial- und einkommensschwache Bürger sollen hier helfen.

Der Initiativbericht des EU-Parlaments hat keine legislative Wirkung. Er dient zur Verdeutlichung der Position des Parlaments gegenüber der EU-Kommission und kann damit auf die Arbeiten am Vorschlag für ein neues Energiesystem im Rahmen der Energieunion Einfluss haben. (öne/schi) ■

➔ **Weitere Infos zum verabschiedeten Text des EU-Parlaments „Verbesserte Möglichkeiten für die Energieverbraucher“ finden Sie unter diesem Kurz-Link: <http://goo.gl/SisK5b>**

PUBLIKATION

„Herzlich Willkommen in der Genossenschaft“ – Neue Fibel erklärt, wie Wohnungsgenossenschaft funktionieren

Düsseldorf – Der Verein „Wohnen in Genossenschaften“ hat eine kleine Fibel mit dem Titel „Herzlich Willkommen in der Genossenschaft“ veröffentlicht. In dem Heft, das die Anmutung eines Geschichtenbuches hat, werden das genossenschaftliche Modell und dessen Vorteile durch einfache Illustrationen erklärt.



Foto: Wohnen in Genossenschaften e. V.

Illustrationen und zweisprachige Erklärungen machen die Fibel sehr anschaulich.

Die Illustrationen sind weitestgehend selbsterklärend und werden durch kurze Sätze, die sowohl in deutscher als auch in englischer Sprache erscheinen, unterstützt. Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins „Wohnen in Genossenschaften“, erklärt den Hintergrund der Fibel: „Unser Ziel war es, den Genossenschaften ein Hilfsmittel an die Hand zu geben, mit dem sie Neu-Mitglieder willkommen heißen und gleichzeitig das genossenschaftliche Modell in seinen Grundzügen mit Bildern erklären können.“ Auf acht Doppelseiten wird dargestellt, was es heißt, in der Genossenschaft anzukom-

men, Teil und Miteigentümer zu sein, die eigene Meinung einzubringen, bei alltäglichen Fragen unterstützt zu werden, Wohnungsangebote für alle Lebenslagen und Freizeitbeschäftigungen im Wohnumfeld zu finden, die Vielfalt von Nachbarschaft zu erleben und gemeinsame Grundsätze für ein gutes Miteinander zu haben. (dorkön) ■

➔ **Die Fibel kann über www.wohnen-in-genossenschaften.de bestellt werden. Vereinsmitglieder erhalten 10 Exemplare kostenlos und können weitere Exemplare zum Preis von 2 Euro pro Stück erwerben. Nicht-Mitglieder zahlen 3 Euro pro Stück.**

Erfolgreiche Verhandlungen: Neues Bündnis für das Wohnen in Hamburg geschlossen

Hamburg – Im Beisein des Ersten Bürgermeisters Olaf Scholz (SPD) haben Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Hamburg sowie der Wohnungswirtschaft am 7. Juni 2016 die Vereinbarung zum Bündnis für das Wohnen für die 21. Legislaturperiode unterzeichnet. Damit setzen Senat und Wohnungswirtschaft die kooperative Wohnungspolitik fort, die in den vergangenen Jahren deutschlandweit zu einem Vorbild geworden ist und in Hamburg eine deutliche Steigerung des Wohnungsneubaus ermöglicht hat.

Foto: Pressestelle des Hamburger Senats



Die Unterzeichner des Bündnisses für das Wohnen im Hamburger Rathaus

Die Vereinbarung legt die Grundlage für die Genehmigung von 10.000 Wohnungen pro Jahr in Hamburg, darunter 3.000 geförderte Wohnungen. Dabei werden die Bezirke verstärkt eingebunden, zudem werden für verschiedene wohnungspolitische Fragestellungen Regelungen getroffen. So enthält die Vereinbarung unter anderem Passagen zur städtischen Grundstücks politik, in deren Rahmen Grundstücke für mindestens 2.000 Wohnungen im Jahr zur Verfügung gestellt werden sollen, zum Anteil des geförderten Wohnungsbaus auf privaten Flächen, zum Erhalt der für Hamburg prägenden Backsteinfassaden, zum Thema Klimaschutz und Energieeffizienz in den Quartieren, zur Versorgung vorrangig wohnungssuchender Haushalte mit Wohnraum sowie zu mietrechtlichen Fragestellungen.

„Seit 2011 sind fast 50.000 Wohneinheiten genehmigt und rund 20.000 fertiggestellt worden“, sagte Hamburgs Erster Bürgermeister **Olaf Scholz**. „Das sind

bemerkenswerte Zahlen. Und wir werden das neue Ziel, jährlich mindestens 10.000 Wohneinheiten zu genehmigen, ebenso zuverlässig ins Auge fassen. Unsere Doppelstrategie ‚Mehr Stadt in der Stadt‘ und ‚Mehr Stadt an neuen Orten‘, mit der wir weitere Flächen aktivieren, bildet dafür eine solide Grundlage.“

„Beim VNW steht heute die Freude über den Abschluss einer langwierigen Phase der Verhandlung im Vordergrund“, sagte **Andreas Breitner**, Verbandsdirektor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW). „Für uns ist das Bündnis selbst der Schulterschluss für das bezahlbare Wohnen in Hamburg. Aus der Vielzahl der Vereinbarungen, Abstimmungen und Details will ich nur zwei exemplarisch nennen. Bereits Anfang dieses Jahres haben wir als Verband öffentlich kritisiert, dass diverse Wohnungsbauprojekte mit über 1.100 Wohnungen realisiert werden könnten, wenn die Baugenehmigungsverfahren in den Bezirken zielorien-

tiert betrieben werden würden. Das war in vielen Verfahren nicht der Fall. Von grünem Licht und freier Fahrt für den bezahlbaren Wohnungsbau wenig zu spüren. Insofern war es von Anfang an unser Ziel, die sieben Hamburger Bezirke stärker in das Bündnis einzubinden. Dass heute Sie, Herr Dornquast, für die Bezirke das Bündnis mitzeichnen, ist gut. Noch besser gefällt mir aber die Formulierung auf Seite acht des Bündnistextes:

„Für die Senatsbehörden und die Bezirke sind die diesbezüglichen Bündnisvereinbarungen bindend.“ Deutlicher geht es nicht. An Hamburg wird noch in der Höhe, aber vor allem in der Breite gebaut werden. Dafür bedarf es Flächen. Und das sind Flächen, die bisher für diesen Zweck nicht vorgesehen waren. Wir freuen uns, dass der Prozess zur wohnungsbaulichen Erschließung dieser Flächen im Bündnistext unter ‚kooperative Stadterweiterung‘ beschrieben wird. Kooperation bedeutet Beteiligung, Austausch, Diskussion und gemeinsame Gestaltung. Dafür stehen unsere Mitgliedsunternehmen mit ihrer regionalen Identität und Kompetenz bereit. Bürgermeister Scholz hat den wohnungspolitischen Anspruch der Stadt in dem Satz ‚Wir werden in Hamburg nie wieder aufhören zu bauen‘ zusammengefasst. Aber Hamburg baut sich nicht von alleine. Dafür bedarf es vieler. Wir bauen gern für und in Hamburg. Wir stehen Ihnen und dem Senat als Partner zur Seite. Das Bündnis für das Wohnen ist Ausdruck unserer ausgestreckten Hand zur Zusammenarbeit.“ (kutfritsch) ■

➔ Die Vereinbarung zum Bündnis für das Wohnen Hamburg finden Sie unter diesem Kurz-Link: <http://goo.gl/JCycyz>

Sozialbefragung in Sachsen: Beseitigung von Barrieren am gefragtsten

Dresden – Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) hat unter seinen Mitgliedern eine Umfrage zu sozialen Faktoren durchgeführt. Die wichtigsten Ergebnisse: Das Alter der Mitglieder liegt über dem Durchschnitt und die Zahl barrierearmer sowie bar-

rierefreier Wohneinheiten im Bestand nimmt zu. Die häufigsten Anpassungsmaßnahmen zur Beseitigung baulicher Barrieren in den Wohnungen der sächsischen Wohnungsgenossenschaften sind schwellenlose Übergänge und schwellenlose Duschen. Als Zukunftsthemen iden-

tifiziert die Umfrage unter anderem die Zusatzausstattung von Bädern und AAL-Technik. (jak/schi) ■

➔ Die ausführlichen Befragungsergebnisse finden Sie unter diesem Kurz-Link: <http://goo.gl/VoSlSf>

Wohnen, Stadtumbau und Integration in Sachsen-Anhalt brauchen verlässliche Politik – Verbände präsentieren stabile Bilanz

Magdeburg – „Die kommunale und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt zieht für das Jahr 2015 eine insgesamt positive Bilanz. Die 195 Wohnungsunternehmen beider Verbände verwalten und bewirtschaften 337.811 Wohnungen – das sind 43,9 Prozent des Gesamtmietwohnungsbestandes in Sachsen-Anhalt –, in denen circa 650.000 Menschen wohnen. Fast 95 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen sind voll- beziehungsweise teilmodernisiert. Nur noch 20.260 Wohnungen sind unsaniert und werden im Wesentlichen in den nächsten Jahren vom Markt genommen.“ Das erklärten die Verbandsdirektoren Jost Riecke (VdW) und Ronald Meißner (VdWg) Ende Mai 2016 anlässlich der Vorstellung der Jahresstatistik 2015 der Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt.

Die Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt haben seit 1990 circa 17,6 Milliarden Euro investiert. Allein im Jahr 2015 betragen die Investitionen 413,4 Millionen Euro, für 2016 sind 519 Millionen Euro geplant. Hauptsächlich die Erhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen, aber auch der Neubau von Wohnungen an zukunftsfähigen Standorten bestimmt die Investitionstätigkeit. Dabei sind Formen des altersgerechten Wohnens Investitionsschwerpunkt.

Die Wohnungsleerstände betragen Ende 2015 rund 37.100 Wohnungen. Das sind circa 34.000 Wohnungen weniger als noch 2005. Ohne Wohnungsabriss wäre der Leerstand gestiegen. Die Leerstandsquote bei den Wohnungsgenossenschaften beträgt jetzt 8,9 Prozent, bei den kommunalen Wohnungsgesellschaften 14,1 Prozent. Insgesamt haben die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Wohnungsgenossenschaften seit 2000 über 85.155 Wohnungen abgerissen.

Sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis bei Wohnungsangeboten

Mit durchschnittlich 4,74 Euro pro Quadratmeter liegen die Wohnungsangebote der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen in einem sehr guten Preis-Leistungsverhältnis. Im Wesentlichen durch Modernisierungsinvestitionen ist die Durchschnittsmiete bei den Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt gegenüber 2014 um 1,9 Prozent gestiegen.

Mit Blick auf die öffentliche Debatte um Wohnungsmangel und bezahlbaren Wohnraum in Ballungszentren wie Hamburg, München und Berlin kann für Sachsen-Anhalt festgestellt werden, dass im gesamten Land – auch in den Großstädten Magdeburg und Halle – kein Wohnungsmangel besteht. Ein vergleichsweise gut modernisierter Wohnungsbestand kann preisgünstig angemietet werden. Gerade auch für Menschen mit geringem Einkommen stehen energetisch sanierte Wohnungen zur Verfügung.

Die VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen haben ihre weiteren Entwicklungsstrategien als Antwort auf den demografischen Wandel im Jahr 2015 konsequent fortgesetzt. Sie haben 2014/2015 rund 800 Millionen Euro in zukunftsfähige Wohnquartiere investiert und in der Folge Arbeitsplätze stabilisiert und geschaffen. Sie waren Hauptakteure beim Stadtumbau in Sachsen-Anhalt und haben 1.681 Wohnungen abgerissen und gleichzeitig 413,4 Millionen Euro investiert. Zudem haben die Wohnungsunternehmen das Netz der sozialen und wohnungsnahen Dienstleistungen weiterentwickelt und vermehrt altersgerechte Wohnungen geschaffen. Insgesamt hat die Wohnungswirtschaft die positive Entwicklung der Vorjahre fortgesetzt. Diese Entwicklung wird jedoch in den nächsten Jahren insbesondere in Folge der demografischen Veränderungen und durch die fehlende Altschuldenentlastung negativ beeinflusst.

Vor allem kommunale Wohnungsgesellschaften, aber auch Wohnungsgenossenschaften, haben im Jahr 2015 Flüchtlingen und Asylbewerbern Wohnungen zur Verfügung gestellt. Auf der Grundlage mit Kommunen abgeschlossener Verträge und Direktvermietungen konnten mehr als 5.000 Flüchtlinge in Wohnungen untergebracht werden.

Wohnen und Stadtumbau brauchen verlässliche Rahmenbedingungen

Der Stadtumbau Ost beeinflusst die Stadtentwicklung in Sachsen-Anhalt seit 15 Jahren positiv und sichert als Antwort auf die demografische Entwicklung bezahlbares Wohnen. Durch Wohnungsabriss und Modernisierung/Neubau haben allein die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Wohnungsgenossenschaften die Qualität der Wohnquartiere nachhaltig verbessert. Ende 2016 läuft die Förderung des Stadtumbaus Ost aus, ohne dass entschieden ist, ob und wie der Stadtumbau ab 2017 weitergeht. Das verunsichert Städte und Wohnungsunternehmen gleichermaßen. Ohne den Stadtumbau Ost wird die weitere positive Entwicklung in Sachsen-Anhalt nicht erreichbar sein. Die Wohnungswirtschaft erwartet ein klares politisches Signal, dass der Stadtumbau in Sachsen-Anhalt weitergeht. *(rielmeischi)* ■

➔ Die ausführlichen politischen Forderungen der Verbände finden Sie unter www.vdwwdwg.de

EHRUNG

GdW-Präsident verabschiedet langjährigen ESWiD-Vorstand



GdW-Präsident Axel Gedaschko übergibt die Goldmedaille seines Verbandes an Dagmar Reiß-Fechter.

Berlin – Nach mehr als 20 Jahren aktiver Tätigkeit im Evangelischen Bundesverband für Immobilienwirtschaft in Wissenschaft und Praxis (ESWiD) ist Dagmar Reiß-Fechter in den Ruhestand verabschiedet worden. Anfänglich im Ehrenamt als Stellvertretende Präsidentin, war sie ab 2007 als Geschäftsführender Vorstand hauptberuflich für den Evangelischen Bundesverband tätig. Für ihre besonderen Verdienste in der Evangelischen Kirche in Deutschland sowie in der Immobilienwirtschaft wurde

die Rechtsanwältin unter anderem von GdW-Präsident Axel Gedaschko mit der Ehrenmedaille des Verbandes in Gold ausgezeichnet. Bereits im Sommer 2015 hatte die Mitgliederversammlung den ehemaligen Büroleiter der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), Dennis Beyer, als neuen Geschäftsführenden Vorstand ab Juli 2016 bestellt. Beyer startet mit neuem Team und neuer Geschäftsstelle im Haus der Verbände in der Berliner Littenstraße 10. *(beylschi)* ■

Verkehrssicherungspflichten

28. Juni 2016, Nürnberg

Wer hat es nicht schon einmal gehört: Besucher vor dem Haus gestürzt, Kind auf dem Spielplatz verunglückt oder Mieter im Treppenhaus ausgerutscht. Es gibt sie – die Überwachungs- und Verkehrssicherungspflicht des Wohnungsunternehmens. Sie setzt sich zusammen aus gesetzlich geregelten Pflichten, aus Haftungsbedingungen und auch aus dem Kundendienstgedanken. Zur Zielgruppe dieses Seminars gehören Sachbearbeiter der Bereiche Technik und Bestandsmanagement, Geschäfts- und Außenstellenmitarbeiter, WEG - Verwalter und Hausmeister.

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

Compliance für kommunale Wohnungsunternehmen

29. Juni 2016, Köln

Kaum ein kommunales Wohnungsunternehmen kann es sich heute noch leisten, das Thema Compliance außer Acht zu lassen. Insbesondere bei hohen Summen, wie beispielsweise bei der Ausschreibung von Bauvorhaben, ist besondere Vorsicht geboten. In diesem Seminar erfahren die Teilnehmer alle rechtlichen Grundlagen und typischen Fallstricke zum Thema Compliance, speziell abgestimmt auf bautechnische Fragestellungen. Außerdem lernen sie mit Hilfe von Kontrollinstrumenten und einheitlichen Compliance-Standards, die Haftungsrisiken auf ein Minimum zu reduzieren.

Weitere Infos: EBZ, Andrea Bohn, Telefon: 0234/9447510, E-Mail: a.bohn@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

Webinar: Mietschulden abbauen durch Forderungsgespräche

29. Juni 2016, Berlin

Inhaltliche Schwerpunkte dieses Online-Seminars sind der richtige Umgang mit Mietschuldnern, Fehler bei Forderungsgesprächen und Indikatoren für eine erfolgreiche Entschuldung. Außerdem werden praktische Tipps zur Formulierung schriftlicher Forderungen gegeben. Im Live-Chat können die Teilnehmer des Webinars Fragen stellen und ihre Gesprächspraxis bewerten lassen. Voraussetzung für die Teilnahme ist ein internetfähiger PC und Audioempfang über Lautsprecher oder Telefon.

Weitere Infos: BBA, Christoph Dormeier, Telefon: 030/23085541, E-Mail: christoph.dormeier@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

Karlsruher Rechtstag: Fachtagung der Immobilienwirtschaft

6. Juli 2016, Karlsruhe

Diese Fachtagung dreht sich um Themen wie das aktuelle Mietrecht und die wichtigsten Entscheidungen des Bundesgerichtshofes seit Juli 2015. Außerdem wird GdW-Referentin Dr. Ingrid Vogler ein Update zur Bundes- und Europapolitik im Bereich Energie geben.

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

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.mediacyber.haufe.de

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

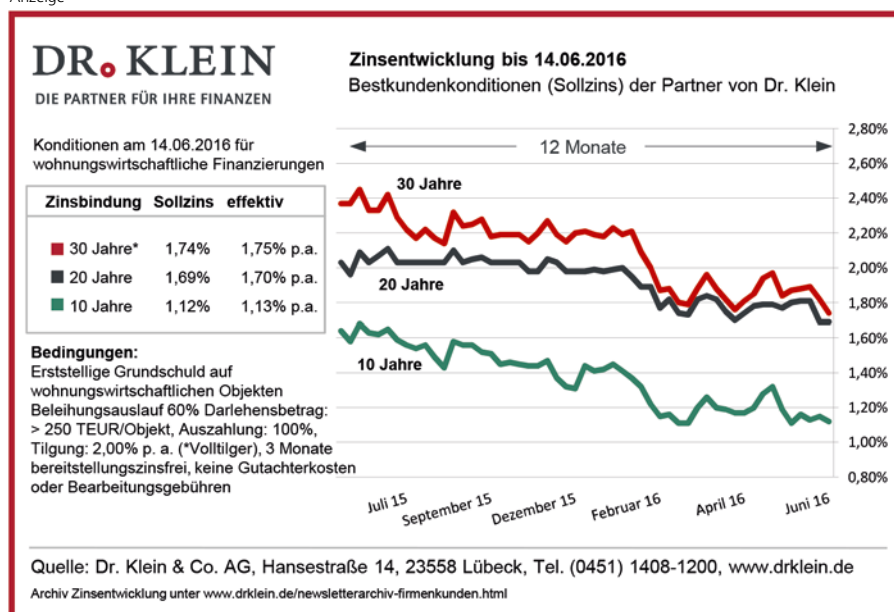
Bezugspreis jährlich:
115 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

ISSN 1610-2207

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.

Nachwuchsförderung: GdW lobt Stipendien für die besten Immobilienkaufleute 2016 aus

Zum kommenden Wintersemester 2016/2017 hat der GdW erneut drei Stipendien für ein berufsbegleitendes immobilienwirtschaftliches Bachelor-Studium an die drei besten Absolventen/innen der Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau des Jahres 2016 aus seinen Mitgliedsunternehmen ausgelobt. Seit vielen Jahren engagieren sich der GdW und seine Mitgliedsverbände intensiv in den Bereichen „Berufliche Bildung“ und „Personalentwicklung“, um junge, kluge Köpfe für die Wohnungswirtschaft zu gewinnen. Informationen dazu finden Sie auf der Website www.immokaufleute.de. Bereits seit 2010 lobt der GdW jährlich Stipendien für die drei besten Ausbildungsabschlüsse von Immobilienkaufleuten aus. Die Frist für die Abgabe der Bewerbungsunterlagen endet in diesem Jahr am 5. September 2016. (schae/schi) ■

➔ Weitere Infos unter diesem Kurz-Link: <http://goo.gl/GhhsF8>

Mietkautionsversicherung: Neue Rahmenvereinbarung mit der Deutschen Kautionskasse AG

Mit ihrem Produkt Moneyfix® Mietkaution bietet die Deutsche Kautionskasse AG (DKK) Mietern eine bargeldlose Alternative zur herkömmlichen Mietkaution. Seit August 2013 besteht dazu eine Rahmenvereinbarung zwischen dem GdW und der DKK. Diese wurde nun rückwirkend zum 10. Februar

2016 erneuert – die bisherige Rahmenvereinbarung wird ersetzt. Die Verwaltung der Verträge, die bis zum 9. Februar 2016 auf Grundlage der bisherigen Rahmenvereinbarung abgeschlossen wurden, wird jedoch unter den bisherigen Bedingungen fortgesetzt. GdW-Mitgliedsunternehmen erhal-

ten bei Kooperation mit der DKK besondere Service-Leistungen. Zudem spendet die DKK pro abgeschlossenem Vertragsverhältnis, welches mindestens ein Jahr Laufzeit erfüllt hat, 10 Euro an die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS) für ein wohnwirtschaftliches Hilfsprojekt oder – in Abstimmung mit dem GdW – an eine vergleichbare wohltätige Organisation. (ess/schi) ■

➔ Alle Infos zur neuen Rahmenvereinbarung finden GdW-Mitglieder im Extranet unter <http://web.gdw.de/login> im Bereich „Rahmenverträge“

Recht so

Umlegbarkeit von Wartungs- und Leasingkosten für Rauchwarnmelder

Mit Urteil vom 4. März 2016 hat das Landgericht Hagen entschieden, dass es sich bei Wartungskosten für Rauchwarnmelder um Betriebskosten handele. Leasingkosten seien dagegen keine Betriebskosten (Az.: 1 S 198/15). Der Sachverhalt betraf einen Mietvertrag in Nordrhein-Westfalen (NRW). Gemäß § 49 Absatz 7 Bauordnung NRW ist die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder durch den unmittelbaren Besitzer (Mieter) sicherzustellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31. März 2013 selbst übernommen. Die Parteien haben im Mietvertrag vereinbart, dass die „Miet- und Wartungskosten für Rauchmelder“ auf den Mieter umgelegt werden. Diese Vereinbarung war nach Ansicht des Landgerichts wirksam. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Das Landgericht hat in seiner Entscheidung zu Recht zwischen der baurechtlichen Verantwortung und einer gegebenenfalls anderweitigen vertraglichen Vereinbarung unterschieden. Auch wenn sich aus dem Baurecht eine Verantwortung des Mieters zur Wartung ergibt, so bleibt es den Mietvertragsparteien unbenommen, die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder vertraglich anderweitig zu regeln. Dies haben die Vertragsparteien hier getan. Mit der Vereinbarung zur Umlage hat der Mieter auch seine Zustimmung zur Durchführung der Wartungsarbeiten durch den Vermieter erklärt. Leasingkosten für Rauchwarnmelder können hingegen nicht auf den Mieter umgelegt werden. Dies ist nur dann der Fall, wenn dies aus der Betriebskostenverordnung eindeutig hervorgeht, wie dies etwa bei den Kosten der Anmietung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung von Wasser, Heizwärme oder Warmwasser der Fall ist.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHLE DER WOCHE

205.929

Neuzugänge von Asylsuchenden nach Deutschland wurden im Easy-System zwischen Januar und Mai 2016 registriert. Wie das Bundesinnenministerium weiter mitteilte, stammen zwei Drittel der Asylsuchenden aus den drei Ländern Syrien, Irak und Afghanistan. Das EASY-System ist eine IT-Anwendung zur Ersterfassung der Asylbegehrenden vor Verteilung auf die Bundesländer. Bei den EASY-Zahlen sind Fehl- und Doppelerfassungen wegen der zu diesem Zeitpunkt noch fehlenden erkennungsdienstlichen Behandlung und der fehlenden Erfassung der persönlichen Daten nicht ausgeschlossen. Im Jahr 2016 wurden bislang zudem insgesamt 231.623 Entscheidungen über Asylanträge getroffen. 142.481 Verfahren wurden positiv mit einem zeitlich begrenzten Schutzstatus der Betroffenen entschieden. Die Zahl der noch offenen Verfahren ist weiterhin hoch. Ende Mai 2016 lag die Zahl der noch nicht entschiedenen Anträge bei 459.667. ■