

Inhalt

3 Wettbewerb: Deutschlands beste Mieterzeitung – der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW sucht das beste Kundenmagazin der Branche.

4 Energieeffizienz: Die KfW hat den Höchstbetrag für Förderkredite im Programm „Energieeffizient Sanieren“ sowie die Tilgungszuschüsse im Kreditprogramm erhöht.

4 Jahresbilanz: Die Wohnungswirtschaft zieht ein positives Fazit, befindet sich jedoch im Spannungsfeld von schrumpfenden und wachsenden Märkten.

Genossenschaftspreis Wohnen: Fünf hochklassige Wohnungsgenossenschaften ausgezeichnet

Berlin – „Die preisgekrönten Genossenschaften zeigen auf beeindruckende Art, wie technische Innovationen das Wohnen für junge, insbesondere aber auch für ältere Menschen erleichtern, noch lebenswerter und sicherer machen können“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich der Preisverleihung des dritten „Genossenschaftspreis Wohnen“ am 1. Juli 2015 in Berlin. „Pfiifig angewandte Technik kann dabei helfen, Energie und Kosten zu sparen oder auch betriebsinterne Prozesse und die Kommunikation mit den Mitgliedern zu optimieren.“ Dr. Barbara Hendricks, Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, eröffnete als Schirmherrin die Verleihung des Genossenschaftspreis und gratulierte den Preisträgern – deren Projekte zeigen, dass die Idee des genossenschaftlichen Wohnens lebe.



Die Preisträger mit Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks, dem Parlamentarischen Staatssekretär Florian Pronold und Vertretern von Auslobern und Jury

Mit rund 2,2 Millionen Wohnungen – immerhin rund zehn Prozent des Mietwohnungsmarktes – bieten Wohnungsgenossenschaften mehr als fünf Millionen Menschen in Deutschland guten und sicheren Wohnraum. Sie gewährleisten für ihre Mitglieder lebenslanges und sicheres Wohnen. Der GdW und das Bundesbauministerium haben den Wettbewerb „Genossenschaftspreis Wohnen“ erstmals im Jahr 2008

ausgelobt. Unter der Schirmherrschaft der Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks sind nun beim Genossenschaftspreis 2015 zum dritten Mal vorbildliche Projekte unter dem Wettbewerbsmotto „Technik pfiifig angewandt – ein Gewinn für die Mitglieder“ prämiert worden. Insgesamt wurden drei Projekte mit einem Preis und weitere zwei mit einer Anerkennung ausgezeichnet.

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Weniger Wohngeldempfänger

Am Jahresende 2013 bezogen in Deutschland rund 665.000 Haushalte Wohngeld. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, waren das 1,7 Prozent aller privaten Haushalte. Im Vergleich zu 2012 ging die Zahl der Empfängerhaushalte um rund 15 Prozent zurück. Damals hatten rund 783.000 Haushalte Wohngeld erhalten, was einem Anteil von 1,9 Prozent aller Privathaushalte entsprach. *Mehr zu diesem Thema lesen Sie auf Seite 3.* (wi)

Berlin wächst stärker als erwartet

Berlin wächst deutlich schneller als bisher erwartet. Als Folge der ungebrochenen Zuwanderung in die Hauptstadt hat die reale Entwicklung die Voraussagen überholt, wie *DIE WELT* am 7. Juli 2015 berichtete. Bisher war der Senat davon ausgegangen, dass im Jahr 2030 rund 250.000 mehr Menschen in der Stadt leben werden als 2011. Diese Marke wird nun laut Stadtentwicklungs-senator Andreas Geisel schon 2019 erreicht werden. (wi)

Umsätze in der Energie- und Wasserwirtschaft gesunken

Im Jahr 2013 haben die Unternehmen der Energie-, Wasser- und Entsorgungswirtschaft mit 20 und mehr Beschäftigten 603,6 Milliarden Euro Umsatz erzielt. Wie das Statistische Bundesamt am 3. Juli 2015 mitteilte, war das mit einem Minus von rund 9,8 Milliarden Euro gegenüber 2012 der erste Rückgang nach mehreren Jahren mit starken Zuwächsen. (wi)



Foto: EVM Berlin

Der geplante Neubau der EVM Berlin

Fortsetzung von Seite 1

Die Preisträger:

Die **EVM Berlin – Erbbauverein Moabit, Eingetragene Genossenschaft**, wurde für den Einsatz innovativer Technik bei energiesparenden Heizungssystemen in einem Neubau ausgezeichnet. Im Fürstenberg-Kiez in Berlin-Karlsdorf entsteht ein generationengerechtes Wohnhaus mit ökologischer Energieversorgung, in dem das genossenschaftliche Miteinander befördert werden soll. Die benötigte Heizenergie wird aus dem Abwasser gewonnen und ist auch für die umliegenden Bestandswohnungen nutzbar. Die Nutzer dieser Wohnungen können somit ebenfalls von dieser nachhaltigen und hocheffizienten Lösung durch erhebliche Senkung der Betriebskosten profitieren. Für den Neubau und Bestand wird insgesamt von einer CO₂-Einsparung von mindestens 50 Prozent ausgegangen. Als Wärmequelle für die geplante Wärmepumpenanlage dient kommunales Abwasser. Partner bei der Realisierung des Projekts sind die Berliner Wasserbetriebe. In der Tiefgarage des Neubaus, die über Aufzüge mit allen Etagen verbunden ist, werden zudem 75 Tiefgaragenplätze inklusive Ladestationen für Elektroautos und über 150 Fahrradstellplätze entstehen. Die Zwei- bis Sechszimmerwohnungen sind barrierefrei gestaltet, von der Haustür bis zum Balkon mit einem Ausblick in die geschützte Grünanlage. Die multivalente Grundrissstruktur ermöglicht bei Bedarf die Schaffung alternativer Wohnformen. Ergänzt wird das generationenübergreifende Projekt mit Räumlichkeiten für einen Bewohnertreff und einen Gemeinschaftsgarten. Die Mitglieder und Anwohner werden von Beginn an durch Vor-Ort-Informationen und -veranstaltungen sowie über die Homepage der Genossenschaft regelmäßig über das Projekt informiert.

Ebenfalls prämiert wurde die **West-sächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau** für ihr Projekt „Ein Zuhause mit (Mehr-)Wert!“. Durch den Einsatz von technischer Gebäudeausrüstung sollen für die Mitglieder bestmögliche Voraussetzungen für ein attraktives Zuhause geschaffen werden. Sowohl aktuell als auch zukünftig werden Komfort, Sicherheit, effiziente Energieeinsparung und Bezahlbarkeit mit-



Foto: WEWOBAU eg Zwickau

Nutzer des Steuerungssystems in einer Wohnung des Projekts „Ein Zuhause mit (Mehr-)Wert!“ der Westsächsischen Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau



Foto: Wohnbau Detmold eG

Mitglieder der Wohnbau Detmold eG mit Tablets, die im Rahmen des Projekts „webWohnen“ zur Verfügung gestellt werden

einander verbunden. Angesichts des demografischen Wandels, sinkender Renten und steigender Betriebskosten geht die Genossenschaft gemeinsam mit der Westsächsischen Hochschule Zwickau neue Wege. Seit 2013 werden die Bestandsgebäude der Genossenschaft mit einer bestimmten technischen Gebäudeausrüstung im Rahmen einer Vollsanierung ausgestattet, wobei der Fokus auf Energieeinsparpotenzialen liegt. Zur Standardausrüstung gehören unter anderem Präsenzschnalter und elektronische Thermostat-Hygrometer zur Regelung der Raumtemperatur bei Verlassen der Wohnung sowie Fensterkontakte, die automatisch die Heizkörper drosseln, um Wärmeverluste zu vermeiden. Weiterhin wird eine Smart Home-Infrastruktur geschaffen, um beispielsweise Kostenverbrauch und Energieträger auszuwerten und in signifikante Energieeinsparungen umsetzen zu können. Nach Abschluss des Pilotprojektes wurden gemeinsam mit den Nutzern der neuen Wohnungen Befragungen und Mieterworkshops durchgeführt, um Erfahrungen auszutauschen und das eigene Nutzerverhalten zu optimieren. Dies hat auch eine neue Transparenz zwischen

den Mitgliedern der Genossenschaft und den Partnern des Projektes geschaffen. Mit den Maßnahmen sollen ältere Mitglieder die Möglichkeit erhalten, möglichst lange selbstbestimmt wohnen zu können, aber auch jüngere Generationen angesprochen werden, die bereits mit Technik zur Steigerung der Lebensqualität umgehen können. Im Rahmen eines zweiten Forschungsprojektes wurde eine Ambient Assisted Living (AAL)-Musterwohnung in das Quartierskonzept integriert und Ende 2014 eröffnet.

Die **Wohnbau Detmold eG** wurde für ihr Projekt „webWohnen“ ausgezeichnet. Mit diesem Projekt stellt sich die Wohnbau Detmold eG generationenübergreifenden Herausforderungen, die durch den demografischen Wandel und seine Auswirkungen auf die Bewohnerstruktur bedingt sind. Durch die Kombination von genossenschaftlichen Werten und Fortschritt will sie auch jüngere Menschen für die Idee der Genossenschaft begeistern. Seit November 2012 erhalten alle Mitglieder beim Bezug einer Wohnung kostenlos einen Tablet-PC inklusive Basisinternetflatrate. In fünf bis sechs

Weiter auf Seite 3 ➡

➔ Fortsetzung von Seite 2

Jahren sollen alle Haushalte der Genossenschaft mit einem Tablet ausgestattet sein. Das Herzstück des Projekts ist eine neu entwickelte App, die ein Nachbarschafts- und Serviceportal umfasst. Während das Nachbarschaftsportal das Kennenlernen der Mitglieder über den gesamten Bestand der Genossenschaft hinweg befördern soll und Hilfe zur Selbsthilfe bietet, wird über das Serviceportal die Kommunikation zwischen den Mitgliedern und der Genossenschaft, unter anderem durch Bereitstellung wichtiger Unterlagen, verbessert. Mit dem interaktiven, genossenschaftlichen Netzwerk wird das generationenübergreifende Zusammenleben gestärkt. Darüber hinaus können vor allem ältere

Mitglieder über die webWohnen-App auf ausgewählte Warenanbieter und Dienstleister, wie zum Beispiel im Bereich Pflege, zurückgreifen. Die Genossenschaft profitiert von einer Steigerung der Prozesseffizienz unter anderem durch schnellere und zielgerichtete Informationen der Mitglieder. Das Serviceportal soll mittelfristig die wichtigste Säule der Kommunikation werden. Besonders hervorzuheben ist, dass durch Unterstützung der Genossenschaft die älteren Mitglieder an die neue Technik herangeführt und mit der digitalen Welt vertraut gemacht werden.

Anerkennungen:

Mit Anerkennungen wurden beim Genossenschaftspreis Wohnen 2015 die **Märki-**

sche Scholle Wohnungsunternehmen eG Berlin für ihr Projekt „Bezahlbare Energieeffizienz – innovativ und sozialverträglich“ und die **Wohnbaugenossenschaft wagnis eG München** für ihr Projekt „wagnis 4 am Ackermannbogen“ geehrt. Die Preisverleihung im Berliner Radialsystem V wurde unterstützt von der Münchener Hypothekenbank eG. (schi) ■

➔ Eine Broschüre mit einer ausführlichen Darstellung der Preisträger und Anerkennungen mit ihren Projekten finden Sie unter www.gdw.de. Dort können Sie sich auch Videos der Preisträger „Genossenschaftspreis Wohnen 2015“ ansehen. Zum

Youtube-Kanal des GdW gelangen Sie auch unter diesem QR-Code:



Deutschlands beste Mieterzeitung – Wohnungswirtschaft lobt bundesweiten Wettbewerb aus

Berlin – Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat den Wettbewerb um Deutschlands beste Mieterzeitung ausgelobt. Wohnungsunternehmen, die Mitglied im GdW und seinen Regionalverbänden sind, können sich bis zum 14. August 2015 um den Preis des besten Kundenmagazins bewerben. Auf die Sieger warten drei attraktive Preise sowie ein Sonderpreis für die beste crossmediale Vermarktung.

Die besten Mieterzeitungen werden von einer hochkarätig besetzten Jury ausgewertet und ausgewählt und beim Tag der Wohnungswirtschaft 2015 ausgezeichnet. Die Jury-Mitglieder werden in Kürze bekannt gegeben. „Kundeninformation und -bindung sind gerade im digitalen Zeitalter bedeutender denn je. Die Mieterzeitung ist in der Wohnungswirtschaft seit jeher einer der wichtigsten Kommunikationskanäle zwischen Unternehmen und Mietern. Viele Woh-

nungsunternehmen haben über die Jahre moderne, sehr ansprechende Kundenzeitschriften entwickelt, die wir mit diesem Wettbewerb zum ersten Mal besonders würdigen möchten“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Wohnungsunternehmen, die sich an dem Wettbewerb beteiligen möchten, füllen einfach den Antwortbogen aus und legen dem ausgedruckten Formular jeweils fünf Exemplare ihrer letzten beiden Mieterzeitungsausgaben bei, die vor dem 1. Juli 2015

erschienen sind – und ab in Post damit an:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stichwort „Wettbewerb Mieterzeitungen“, Postfach 330755, 14177 Berlin (schi) ■

➔ Den Antwortbogen sowie alle weiteren Infos zum Wettbewerb finden Sie unter www.gdw.de

Bundestag beschließt Wohngeldreform – erster Schritt für notwendige umfassende Reform

Berlin – Der Deutsche Bundestag hat am 2. Juli 2015 den von Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks vorgelegten Gesetzentwurf zur Wohngeldreform beschlossen. Von dem erhöhten Wohngeld sollen rund 870.000 Haushalte profitieren. Mit der Leistungsverbesserung des Wohngeldes, die am 1. Januar 2016 in Kraft treten soll, wird eine Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag umgesetzt. Das Gesetz bedarf der Zustimmung des Bundesrates.

„Das Wohngeld ist sechs Jahre lang nicht erhöht worden. Deshalb ist seitdem die Zahl der Wohngeldhaushalte deutlich zurückgegangen. Das belegen auch die neuen Zahlen des Statistischen Bundesamts zur Wohngeldstatistik 2013, die gestern veröffentlicht worden sind“, erklärte Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks.

„Gleichzeitig sind die Mieten gerade in Großstädten und Ballungsräumen erheblich angestiegen. Durch die Wohngeldreform werden Menschen mit geringerem Einkommen bei den Wohnkosten stärker entlastet als bisher.“

Mit dem Gesetz wird zum einen die Wohn-

geldleistung erhöht. Dabei wird neben dem Anstieg der Bruttokaltmieten und der Einkommen auch der Anstieg der warmen Nebenkosten und damit der Bruttowarmmiete insgesamt seit der letzten Wohngeldreform 2009 berücksichtigt. Zum anderen werden die Miethöchstbeträge, bis

Weiter auf Seite 4 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 3

zu denen die Miete beziehungsweise die Belastung für Eigentümerinnen und Eigentümer bezuschusst wird, regional gestaffelt angehoben. Die Miethöchstbeträge in den Regionen mit stark steigenden Mieten werden überdurchschnittlich angehoben. Damit wird der regional unterschiedlichen Mietenentwicklung Rechnung getragen. „Ein Zwei-Personen-Haushalt erhielt 2013 durchschnittlich 115 Euro Wohngeld monatlich. Durch die Reform wird dieser Haushalt künftig durchschnittlich 186 Euro monatlich erhalten“, so Hendricks.

Dynamische Anpassung und Energiekostenkomponente notwendig

Die Wohnungswirtschaft wertete die abschließende Beratung der Bundestagsfraktionen zur Reform des Wohngeldes als ersten Schritt in die richtige Richtung. „Das Wohngeld leistet einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung und Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen in den Quartie-

ren“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.

Kritisch sieht die Wohnungswirtschaft, dass die Koalitionsparteien die notwendige dynamische Anpassung des Wohngelds an die Preis- und Lohnentwicklung sowie die Einführung einer Energiekostenkomponente nicht ebenfalls beschlossen haben. Lediglich eine Prüfung der Dynamisierung des Wohngelds und der Einführung einer Energiekostenkomponente im Wohngeld wurde vereinbart. „Wir werden die Politik beim Wort nehmen“, so Gedaschko. „Es ist nicht verständlich, dass zwar die Kosten der Unterkunft an die jährliche Preis- und Lohnentwicklung angepasst werden, nicht aber das Wohngeld. Das führt zwangsläufig dazu, dass immer weniger Haushalte Wohngeld beziehen und immer mehr Haushalte Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB II). Ohne Unterstützung sind diese Menschen am freien Mietmarkt

verloren. Dies gefährdet eine sozial ausgewogene Mischung in den Quartieren“, mahnte Gedaschko. Zusätzlich verschlimmere sich die finanzielle Lage der Kommunen, die für immer mehr Leistungsempfänger nach SGB II aufkommen müssen. Hier dürfe keine Kostenverschiebung zu Lasten der Kommunen erfolgen.

„Das Wohngeld muss gestärkt werden, damit der soziale Zusammenhalt der Gesellschaft nicht in Gefahr gerät“, so Gedaschko. Durch das Wohngeld sind Haushalte mit geringem Einkommen nicht auf das enge Wohnungssegment mit besonders günstigen Mieten beschränkt, sondern haben auch Zugang zu Wohnungen mit durchschnittlichen Mieten.

(schr/burk/schi) ■

➔ Weiterführende Infos und Positionen der Wohnungswirtschaft zum Wohngeld finden Sie unter www.gdw.de/wohnen-und-stadt in der Rubrik „Mietrecht“

Die KfW verbessert die Förderbedingungen für energieeffizientes Sanieren

Berlin – Der Höchstbetrag für Förderkredite im Programm „Energieeffizient Sanieren“ der KfW Bankengruppe steigt zum 1. August 2015 von 75.000 Euro auf 100.000 Euro pro Wohneinheit. Gleichzeitig erhöht die KfW die Tilgungszuschüsse im Kreditprogramm auf bis zu 27,5 Prozent des Darlehensbetrags (maximal 27.500 Euro pro Wohneinheit). Die bisherigen Zuschüsse werden für alle KfW-Effizienzhaus-Standards um fünf Prozentpunkte aufgestockt.

Auch werden nun jüngere Wohngebäude förderfähig, für die der Bauantrag vor dem 1. Februar 2002 gestellt wurde.

Darüber hinaus werden von nun an energieeffiziente Einzelmaßnahmen beim Sanieren auch mit einem Tilgungszuschuss von 7,5 Prozent gefördert.

(kfw/kön/schi) ■

KfW-Effizienzhaus	Prozent des Kreditbetrages	Euro maximal pro Wohneinheit
55	27,5	27.500
70	22,5	22.500
85	17,5	17.500
100	15,0	15.000
115	12,5	12.500
Denkmal	12,5	12.500

Positive Jahresbilanz – gedämpfte Zukunftsaussichten: Wohnungswirtschaft im Spannungsfeld von schrumpfenden und wachsenden Märkten

Berlin – Eine wohnungspolitische Strategie, über die nicht länger geredet, sondern die auch zügig umgesetzt wird – das hat der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW anlässlich seiner Jahrespressekonferenz am 6. Juli 2015 in Berlin gefordert. „Die vom GdW vertretene Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zieht eine positive Bilanz des Jahres 2014, blickt aber etwas verhaltener in die Zukunft“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Die Energieverbräuche der GdW-Unternehmen sinken, die Betriebskosten steigen nur unterdurchschnittlich, die Investitionen dagegen wesentlich stärker als im Branchendurchschnitt. „Wir sind der Taktgeber für die Entwicklung zeitgemäßen Wohnens in Deutschland – und das mit Unternehmen, die soziale Verantwortung

für sehr viel mehr übernehmen, als nur für ihre Häuser. Und: Wir sind die Mietpreisbremse für viele Mietmärkte“, sagte der GdW-Chef. Gleichzeitig warnte Gedaschko davor, die extremen Unterschiede der Wohnungsmärkte aus den Augen zu verlieren. „Während wir in einigen Städten um mehr bezahlbaren Wohnungsneubau

kämpfen, steigt in anderen Teilen Deutschlands der Wohnungsleerstand wieder an“, so Gedaschko. „Bei 35 Prozent der GdW-Unternehmen in den neuen Ländern steigt der Leerstand schon jetzt. Das ist ein Alarmzeichen“, so Gedaschko. Hier darf es kein Abwarten mehr geben – hier brau-

Weiter auf Seite 5 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 4

chen wir konstruktives Handeln. Es gibt keineswegs Entwarnung für den Stadtbau in Ostdeutschland. „Wir brauchen ein neues Maßnahmenpaket für den Stadtbau sowie eine Erhöhung der förderfähigen Kosten für den Rückbau“, sagte der GdW-Chef.

Parallel müssen die Rahmenbedingungen für den bezahlbaren Wohnungsneubau in den Hotspots des Landes dringend verbessert werden. Der GdW-Chef fordert statt populistischer Maßnahmen dringend eine konkrete und umfassende Wohnungsbaustrategie, bei der die Unternehmen weiterhin sozial verantwortlich und nachhaltig – aber als Voraussetzung dafür auch wirtschaftlich – agieren können und nicht durch Regulierungen gegängelt werden. „Es ist paradox, dass einerseits Bauen und Wohnen bezahlbar bleiben sollen, aber andererseits häufig von Bund, Ländern oder Kommunen selbst verursachte Kostensteigerungen genau das verhindern“, erklärte Gedaschko. Dieses Dilemma müsse dringend gelöst werden. Nur dann kann die Wohnungswirtschaft weiterhin für bezahlbaren Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung sorgen.

ZUWANDERUNG ALS CHANCE BETRACHTEN – STRATEGIE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT FÜR EINE ZUKUNFTSFÄHIGE UNTERBRINGUNG VON FLÜCHTLINGEN

„Wir brauchen in Deutschland dringend eine Gesamtstrategie des Bundes für eine geregelte Aufnahme und eine rasche, solide Unterbringung und Integration von Flüchtlingen“, so der Appell von GdW-Präsident Gedaschko angesichts des unvermindert anhaltenden Zustroms von Menschen, die vor Krieg und Not in die Bundesrepublik flüchten. „Die Zuwanderung von Flüchtlingen ist bundespolitisches Thema, deshalb muss der Bund hier in den nächsten Jahren seiner Verantwortung gerecht werden. Wir brauchen ein Bundesprogramm für Neubau in den Gebieten, die besonders vom Zuzug dauerhaft bleibender Flüchtlinge geprägt sind“, so Gedaschko. Nachbarschaften dürften nicht durch ungeordnete Zuwanderung überfordert und eine erfolgreiche Integration nicht durch eine Wiederholung von Fehlern aus der Vergangenheit aufs Spiel gesetzt werden. „Deutschland muss seine humanitäre Verantwortung wahrnehmen, aber auch die demografische Chance der Zuwanderung erkennen“, sagte der GdW-Chef.

Die Wohnungswirtschaft leistet bereits einen starken Beitrag zur Unterbringung von Flüchtlingen, wie eine Umfrage des GdW unter seinen Wohnungsunternehmen gezeigt hat. Rund zwei Drittel der befragten



Foto: GdW, Torsten George

GdW-Pressesprecherin Katharina Burkardt, Präsident Axel Gedaschko sowie Statistiker und Forscher Klaus Schrader bei der Jahrespressekonferenz (v. l.)

GdW-Unternehmen setzen bereits Wohnungen zu diesem Zweck ein. Ihr Hauptmotiv: Soziale Verantwortung, wie 92,5 Prozent der Wohnungsunternehmen bestätigen. Dabei würden sich die Unternehmen aber noch viel stärker engagieren, wenn die politischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen das zulassen würden. Bund, Länder und Kommunen müssen dazu ihr finanzielles Engagement bei der sozialen Betreuung und integrativen Maßnahmen, insbesondere in den Bereichen Gesundheit und Bildung, deutlich verstärken, fordern zwei Drittel der Wohnungsunternehmen. Unter verbesserten Voraussetzungen würde sich immerhin mehr als ein Drittel der GdW-Unternehmen in der Lage sehen, noch mehr Flüchtlinge aufzunehmen. Über 70 Prozent der Unternehmen gaben in einer aktuellen Umfrage an, dass sich die Bedingungen zur Aufnahme von Flüchtlingen in den letzten drei Monaten nicht oder nur teilweise verbessert haben. Als größte Probleme aus dem kommunalen Aufgabenbereich werden die mangelnden Angebote zur Berufsintegration sowie die Schaffung von Akzeptanz bei der Quartiersbevölkerung und die Kommunikation mit den Wohnungsunternehmen vor Ort bezeichnet.

Die Jahresbilanz des GdW:

GESCHÄFTSLAGE POSITIV – INVESTITIONEN STEIGEN

Positive Geschäftsaussichten nicht durch neue Regulierungsvorhaben dämpfen

Das Geschäftsklima in der Wohnungswirtschaft ist im letzten Jahr um 2,1 Punkte gestiegen. Damit hat sich der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (0,7 Punkte) beschleunigt und stellt den höchsten jährlichen Zuwachs seit 2011 dar. Der Anstieg des Geschäftsklimaindexes erklärt sich, wenn man die Werte der aktuellen Geschäftslage mit denen der Zukunftserwartungen vergleicht. Die Wohnungs-

unternehmen bewerten ihre derzeitige Geschäftslage überwiegend als gut (83,2 Punkte) und blicken gleichzeitig optimistischer (6,0 Punkte) in ihre geschäftliche Zukunft. „Das Geschäftsklima in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist stabil, der Trend zeigt aktuell nach oben“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW. „Ein Grund für die positiven Aussichten ist, dass die Politik letztlich erkannt hat, wie schädlich eine Mietpreisbremse für das Investitions- und Geschäftsklima gewesen wäre, wenn sie auch für den Neubau gelten würde. Hier konnte die Wohnungswirtschaft mit der Ausnahme der Neubauten bei der Mietpreisbremse größeren Schaden verhindern. Das ist ein großer Erfolg für die Unternehmen und auch für Deutschlands Mieter. Denn ansonsten wäre die Mietpreisbremse zu einer reinen Investitionsbremse geworden und hätte den Neubau komplett zum Erliegen gebracht. Die Folgen wären ein noch geringeres Angebot an Wohnungen und rasant steigende Mieten in Ballungsräumen gewesen.“

„Im direkten Vergleich mit der Einschätzung der aktuellen Geschäftslage liegen die Geschäftserwartungen der Wohnungsunternehmen allerdings auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Hier klafft immer noch eine Lücke, denn die Unternehmer befürchten weitere Regulierungen, wie beispielsweise die aktuelle Diskussion um eine zeitliche Befristung der Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung. Die aktuell positiven Geschäftsaussichten dürfen nicht erneut durch Regulierungsvorhaben gedämpft werden“, so der GdW-Chef.

Um das Geschäftsklima in der Wohnungswirtschaft zu verbessern, sollte die Politik weitere Bündnisse für den Wohnungsbau wie beispielsweise in Hamburg schmieden, Entbürokratisierung vorantreiben und Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen.

Weiter auf Seite 6 ➔

Fortsetzung von Seite 5

Gesamtinvestitionen der Wohnungswirtschaft bei rund 11 Milliarden Euro

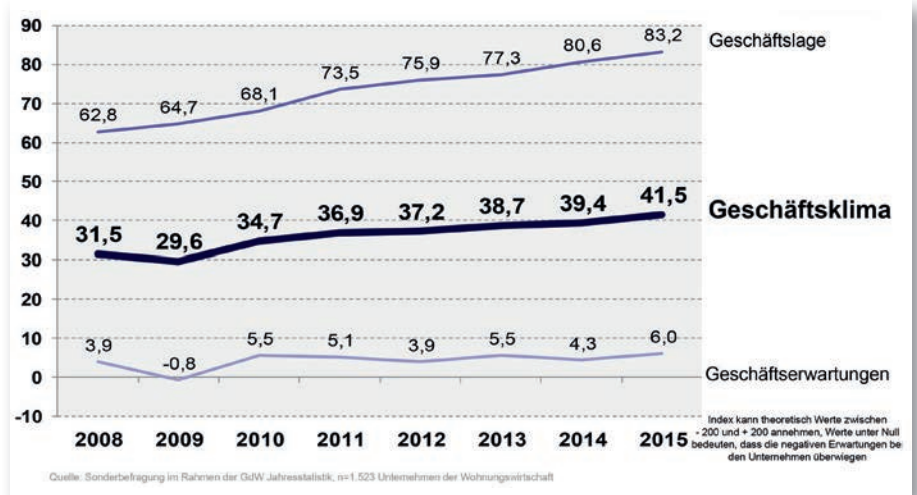
Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2014 rund 10,9 Milliarden Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind 5,9 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rund 29,9 Millionen Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.

Der Aufschwung bei den Investitionen hält damit weiter an, verlangsamt sich jedoch gegenüber dem Vorjahr erneut. 2013 hatte das Plus bei den Investitionen gegenüber dem Vorjahr noch bei 7,2 Prozent gelegen. „Die ansteigenden Neubauzahlen haben auch 2014 für einen Investitionsanstieg gesorgt, allerdings werfen bereits abflauende Baugenehmigungszahlen als Zeichen der schwierigen Bedingungen für den Wohnungsneubau ihre Schatten voraus“, erläuterte Gedaschko.

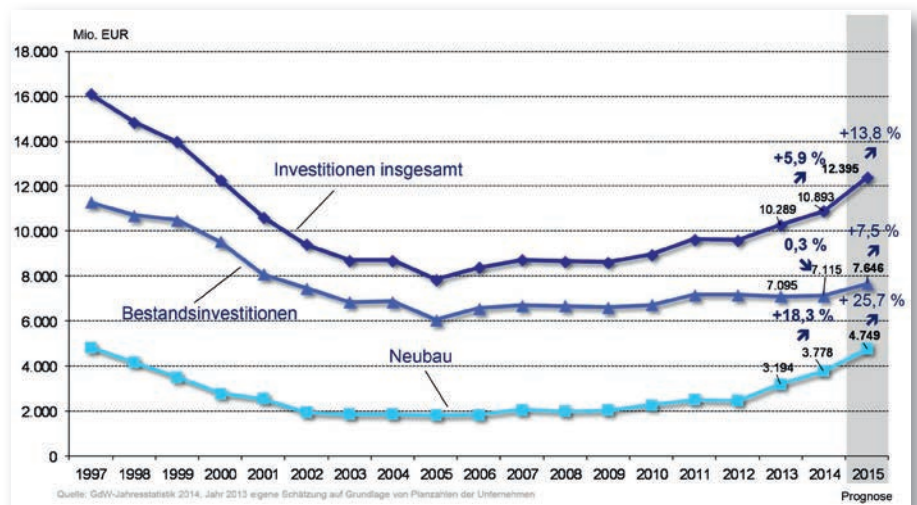
Die Investitionen in die Bewirtschaftung der Wohnungsbestände verzeichneten mit einem Plus von 0,3 Prozent nur einen sehr geringen Anstieg und liegen erneut bei rund 7,1 Milliarden Euro. Auffällig ist hier insbesondere das Absinken der Investitionen in die Modernisierung der Bestände um ganze 1,3 Prozent. „Hier sieht man eindeutig, wie verunsichert die Wohnungsunternehmen durch die anhaltenden Diskussionen um ein Absenken und eine Befristung der Mieterhöhungsmöglichkeit bei energetischer Sanierung bereits jetzt sind“, so Gedaschko. „Solche Pläne sind Gift für die Investitionstätigkeit und die Zukunft des Wohnens in Deutschland.“ Er appellierte an die Politik, auf eine solch massive Investitionsbremse zu verzichten.

Aufschwung im Jahr 2015: Prognosen sehen Investitionsanstieg

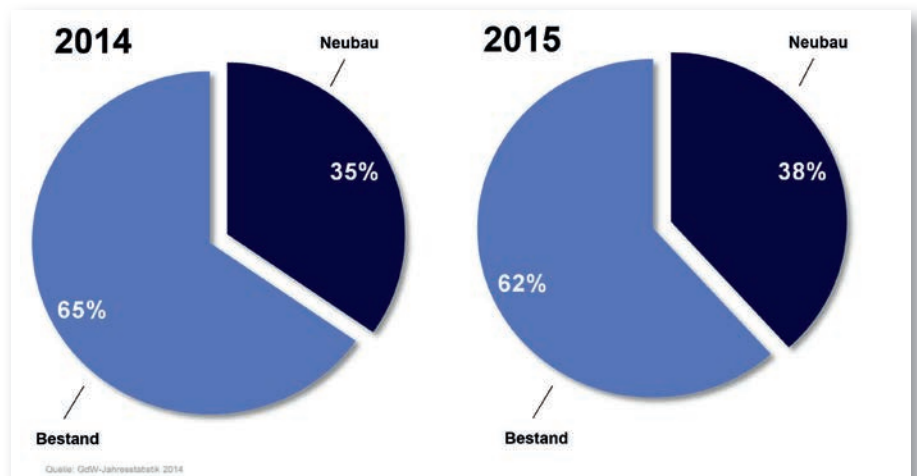
Für dieses Jahr prognostiziert der GdW einen weiteren deutlichen Anstieg der Gesamtinvestitionen um rund 13,8 Prozent. „Wir gehen davon aus, dass wir in diesem Jahr erstmals seit dem Jahr 2000 die 12-Milliarden-Marke überschreiten können. Die Investitionen könnten bei rund 12,4 Milliarden Euro liegen“, erklärte Axel Gedaschko. „Diese positiven Erwartungen sind allerdings eng an die politischen Entwicklungen und deren Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen gebunden. Das gilt für Änderungen bei der Modernisierungumlage ebenso wie für die nun in den Ländern stattfindende Einführung der Mietpreisbremse. Enge Regulierungen haben mittelfristig ein Abflachen und schließlich einen Stopp des Investitionsanstiegs zur Folge“, erklärte Gedaschko.



Das Geschäftsklima der Wohnungswirtschaft entwickelt sich positiv – wenn es nicht durch Regulierungen ausgebremst wird.



Die Investitionsleistungen der vom GdW repräsentierten Unternehmen zeigen nach oben.



Der überwiegende Anteil der wohnungswirtschaftlichen Investitionen geht in den Wohnungsbestand.

Die Investitionen in den Wohnungsneubau werden im Jahr 2015 ebenfalls deutlich ansteigen. Ausgelöst durch den großen Neubaubedarf in einigen Ballungsregionen planen die Unternehmen eine Ausweitung der Neubauinvestitionen um 25,7 Prozent. „Wir gehen aber davon aus, dass diese Schätzungen nur dann Wirklichkeit werden, wenn sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau nicht weiter ver-

schlechtern“, so Gedaschko. Auch bei den Investitionen in den Bestand zeigt der Trend mit 7,5 Prozent nach oben. (schilburk)

Mehr zum Thema **Neubau, Energieverbrauch, Stadtbau, den Baukosten-Check sowie die Wohn-Strategie der Wohnungswirtschaft lesen Sie in den kommenden Ausgaben der wi. Eine Präsentation mit zahlreichen Grafiken finden Sie unter www.gdw.de im „PresseCenter“**

Moderation der Mieterversammlung

27. Juli 2015, Bochum

Die positiven Effekte einer Mieterversammlung sind nicht zu unterschätzen. Einerseits bieten sie dem Vermieter die Möglichkeit, sich zu präsentieren, andererseits können Mieter ihre Wünsche, Anliegen und Probleme vermitteln. Eine gute Moderation ist daher maßgebend für den Erfolg dieser Versammlungen. Dieses Seminar vermittelt Tipps für die Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung.

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

Schönheitsreparaturen

6. August 2015, Stuttgart

In drei Verfahren hat der Bundesgerichtshof (BGH) jüngst seine Rechtsprechung zum Thema Schönheitsreparaturen grundlegend geändert. Im Zentrum der Entscheidungen standen die sogenannten Quoten- oder Abgeltungsklauseln, die dem Mieter die Pflicht zur anteiligen Tragung von Kosten der Schönheitsreparaturen auferlegen. Zudem wurde vom Gericht die grundsätzliche Frage erörtert, unter welchen Voraussetzungen Schönheitsreparaturen überhaupt (noch) auf den Mieter übertragen werden können. Diese neuen Entscheidungen des BGH haben tiefgreifende Auswirkungen auf bestehende und zukünftige Mietverträge. In diesem Sonderseminar werden diese Auswirkungen erläutert und besprochen, welche Risiken mit der Übertragung der Schönheitsreparaturen auf Mieter künftig verbunden sind.

Weitere Infos: **AWI GmbH, Telefon: 0711/16345601, E-Mail: info@awi-vbw.de, Internet: www.awi-vbw.de**

Sicher Starten in den Beruf mit souveränem Auftritt

11. August 2015, Hannover

Dieses Seminar gibt den Teilnehmern vielfältige Informationen und Tipps für den erfolgreichen Einstieg ins Berufsleben. Respektvolles und gekonntes Auftreten, Kleidung, Stimme und Körpersprache sowie Verhaltens- und Benimmregeln entscheiden, wie man auf andere wirkt. Die Veranstaltung richtet sich insbesondere an für Auszubildende.

Weitere Infos: **vdw Niedersachsen Bremen, Lana Ghanem, Telefon: 0511/1265109, E-Mail: seminare@vdw-online.de, Internet: www.vdw-online.de/seminare**

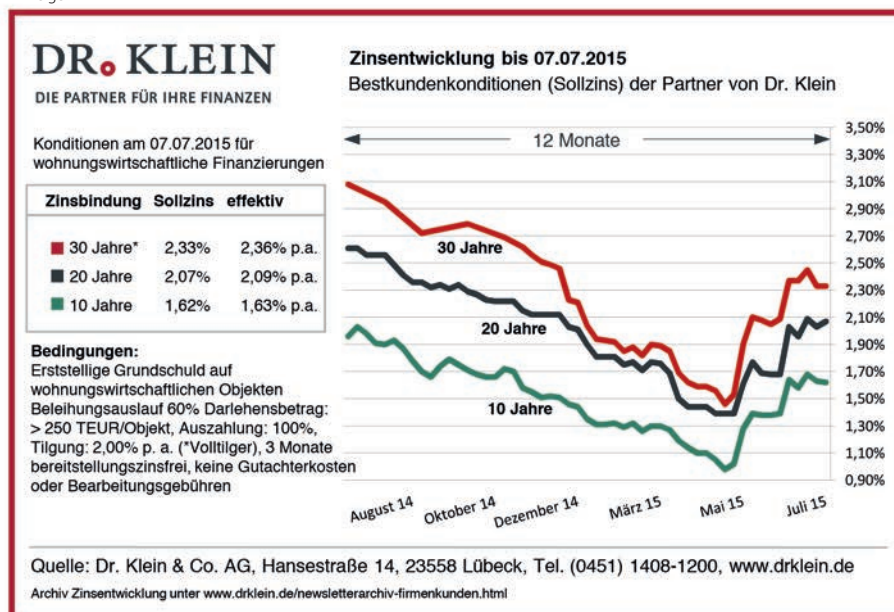
Die Mietenbuchhaltung

12. + 13. August 2015, Berlin

In diesem Seminar zur Debitorenbuchhaltung zählen typische Geschäftsvorfälle, wie Kautions- oder rückständige Miete, sowie besondere Geschäftsvorfälle, wie Erträge aus Verpachtung oder Zuschüsse, zu den inhaltlichen Schwerpunkten. Zielgruppe sind Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen. Mittels fachlicher Dialoge und Übungen werden die Lernziele von Herrn Dr. Dirk Wenzel vermittelt.

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

Anzeige

**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
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Tel. 040 520103-0
Fax 040 520103-12

Aboverwaltung:
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446
E-Mail: Zeitschriften@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 einge-
sandte Manuskripte übernehmen wir keine
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrich-
ten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

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 verleiht Victor-Aimé-Huber-Medaille an Dr. Joachim Wege – Andreas Breitner ist neuer Verbandsdirektor des VNW

Dr. Joachim Wege, Rechtsanwalt und ehemaliger Verbandsdirektor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), wurde am 30. Juni 2015 vom GdW mit der Victor-Aimé-Huber-Medaille und vom VNW mit der Peter Christian Hansen Urkunde ausgezeichnet. Geehrt wurde er für seine herausragenden Verdienste um die Wohnungswirtschaft und den vorbildlichen Einsatz in der Verbandsorganisation auf Landes-, Regional- und Bundesebene.

Seit dem 1. Juli 2015 ist Andreas Breitner Verbandsdirektor beim VNW. Der 48-Jährige war von 2012 bis 2014 Innenminister des Landes Schleswig-Holstein. Von 2003 bis 2012 war er Bürgermeister der Stadt Rendsburg. „Wohnungswirtschaft ist für mich mehr als nur Häuser bauen“, so Breitner. „In Hamburg möchte ich das Bündnis für die Quartiere im Bündnis für das Wohnen weiter voranbringen. Es geht uns um die Entwicklung ganzer Viertel und Stadtteile. Viele Mitgliedsunternehmen engagieren sich bei der Unterbringung von Flüchtlingen. In allen drei Ländern gibt es bereits konkrete Planungen von Politik, Wohnungswirtschaft und Wohlfahrtsverbänden. Wir wollen gemeinsam mit der Landesregierung wie auch mit Kommunen und Städten humanitäre Lösungen finden und diese schnellstmöglich umsetzen.“

(hitschi) ■

Stabübergabe von Herrn Dr. Wege an Herrn Breitner am 30. Juni 2015 in Hamburg: Raimund Dankowski, VNW-Vorsitzender, Olaf Scholz, Erster Bürgermeister von Hamburg, Dr. Joachim Wege, ehemaliger VNW-Verbandsdirektor, Andreas Breitner, neuer VNW-Verbandsdirektor, Torsten Albig, Ministerpräsident von Schleswig-Holstein, und Dr. Stefan Rudolph, Staatssekretär im Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus von Mecklenburg-Vorpommern (v. l.)



Foto: VNW/Lucas Wahl

Recht so

Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen: Zur Novellierung des § 559 BGB

KOMMENTAR

Carsten Herlitz
Justiziar des GdW



Foto: Sebastian Schobbert

Zur Umsetzung des Koalitionsvertrages im Mietrecht hat das Justizministerium eine begleitende Expertenrunde eingerichtet, an der der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW teilnimmt. In dieser wird der begrüßenswerte Versuch unternommen, die verschiedenen Argumente und Sichtweisen aufzunehmen und einer Lösung zuzuführen.

Neben einer im Koalitionsvertrag beabsichtigten Änderung beim Mietspiegel geht es auch um eine mögliche Änderung des § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) – Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen. Die noch im Koalitionsvertrag angedachte Amortisationsregelung erscheint jedoch sowohl juristisch als auch wirtschaftlich nicht umsetzbar. § 559 BGB wird lediglich „umgangssprachlich“ als Modernisierungsumlage bezeichnet. Tatsächlich regelt die Vorschrift eine Mieterhöhung nach Modernisierung, die auf 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten begrenzt wird. Die so begrenzten Kosten sind Teil der Miete. Nach Amortisation müsste dann die Miete wieder gesenkt werden. Wichtig aber erscheint ein Hinweis auf die gesamtgesellschaftliche Funktion der Vorschrift. Wirtschaftlich ist sie Stütze der Bauwirtschaft, wohnungspolitisch Anreiz für die Verbesserung des Wohnungsbestandes, Umweltpolitisch dient die Norm der Erreichung der klimapolitischen Zielvorgaben und schließlich hilft sie, die Herausforderungen zu bewältigen, die mit einer immer älter werdenden Gesellschaft verbunden sind. So heißt es auch in der Begründung zur Einführung des § 559 BGB im Jahr 2001: „Die Durchführung von Modernisierungen liegt im allgemeinen Interesse.“ Eigentum verpflichtet: sicherlich auch im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum, aber ebenso im Hinblick auf eine so verstandene Modernisierung. Beide Punkte sind in einen angemessenen Ausgleich zu bringen. Insofern kann natürlich auch ein bewusstes „Herausmodernisieren“ von niemandem gewollt sein. Aber auch hier liegt die Lösung vielmehr in der Schaffung neuen Wohnraums, statt in einem Eingriff in die bisherige Systematik des BGB. ■

ZAHLE DER WOCHE

59,5

Millionen Menschen waren Ende 2014 weltweit auf der Flucht, darunter 38,2 Millionen Binnenvertriebene, 19,5 Millionen Flüchtlinge und 1,8 Millionen Asylsuchende. Laut dem Jahresbericht des Flüchtlingshilfswerks der Vereinten Nationen (UNHCR) „Global Trends 2014“ war dies die höchste Zahl, die jemals verzeichnet wurde. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Zahl der Flüchtenden um 16 Prozent. Eine der Hauptursachen dafür ist der Krieg in Syrien. Viele der Flüchtlinge bringen sich in angrenzenden Ländern wie der Türkei in Sicherheit: 2014 lebten dort weltweit die meisten Flüchtlinge (1,6 Millionen), gefolgt von Pakistan (1,5 Millionen) und dem Libanon (1,2 Millionen). In Deutschland fanden laut UNHCR in den letzten 10 Jahren rund 217.000 Flüchtlinge Schutz. Die Zahl der Asylanträge ist hierzulande deutlich gestiegen: Wurden 2013 rund 110.000 Erstanträge gestellt, waren es 2014 insgesamt 173.000 neue Anträge (+ 57 Prozent). ■

Mat-Nr. 06505-5382