

## Inhalt

**3 Sachsen:** Das Ministerium für Soziales und Verbraucherschutz im Freistaat fördert auch 2017 die sozialen Kümmerer der Wohnungsgenossenschaften.

**4 Bundestagswahl 2017:** Die wi hat die Bundestagsfraktionen zu den brennendsten Themen der Wohnungspolitik befragt – Teil 8 von 10 der Sonderserie zur Wahl.

**6 Brandenburg:** Die Wohnungsmarktlage in dem ostdeutschen Bundesland ist differenziert, wie aus der Jahresstatistik der Wohnungswirtschaft hervorgeht.



## Mieterstrom: Neues Gesetz zur Förderung der Stromerzeugung in Wohnquartieren in Kraft

Berlin/Dresden – Künftig wird die Erzeugung und Nutzung sogenannten „Mieterstroms“ staatlich gefördert. Das beschloss der Bundestag vor wenigen Wochen. Am 25. Juli 2017 ist das neue Gesetz in Kraft getreten, nach dem selbst erzeugter Photovoltaik-Mieterstrom mit einer finanziellen Förderung von 2,2 bis 3,8 Cent pro Kilowattstunde gefördert wird.



Foto: Rainer Sturm / pixelio.de

Das Mieterstromgesetz ist ein wichtiger Meilenstein für eine erfolgreiche Energiewende im Wohngebäudebereich, aber weitere Schritte müssen folgen.

Diesen Beschluss begrüßte **Sebastian Brandt**, Vorstand Ostdeutschlands größter Energiegenossenschaft Energiehaus Dresden eG: „Auch Vermieter profitieren von dem neuen Gesetz. Sie können den Nebenkostenfaktor Energie begrenzen und somit die Attraktivität ihrer Immobilie für Mieter steigern.“

Wer Energie aus regenerativen Quellen erzeugt und selbst nutzt, schont das Klima und profitiert auch finanziell. Denn für den direkten Verbrauch selbst erzeugten Stroms entfallen bestimmte Kostenkomponenten,

wie Netzentgelte, Steuern oder Konzessionsabgaben. Bislang allerdings konnten Wohnungsunternehmen und ihre Mieter im Vergleich zu Eigenheimbesitzern diesen Vorteil kaum umwandeln. Das wird sich mit dem Gesetz zur Förderung von Mieterstrom ändern.

### Mieterstrom erklärt

Als „Mieterstrom“ wird Strom bezeichnet, der von einem Blockheizkraftwerk (BHKW) im Keller beziehungsweise einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) auf dem Dach eines

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Deutschland zieht vor allem Osteuropäer an

Seit 2010 hat sich die Zuwanderung aus dem EU-Ausland nach Deutschland fast verdreifacht, wie *DIE WELT* am 9. August berichtete. 634.000 Europäer kamen 2016 im Rahmen der Arbeitnehmerfreizügigkeit in die Bundesrepublik. Das geht aus dem neuen EU-Freizügigkeitsmonitoring des Bundesamts für Migration und Flüchtlinge (BAMF) hervor. Im Rekordjahr 2015 waren es demnach sogar noch rund 50.000 EU-Zuwanderer mehr. Rumänien bleibt weiterhin das Hauptherkunftsland mit 171.000 Zugewanderten im Jahr 2016. (wi)

### Mieterverein thematisiert Modernisierungskosten

Laut einer Studie des Berliner Mietervereins steigen die Mieten besonders nach Modernisierungen an Haus und Wohnung stark – um annähernd 42 Prozent, wie der *Tagesspiegel* am 9. August 2017 berichtete. Im Durchschnitt folge auf eine Sanierung demnach eine Mieterhöhung um etwa 190 Euro pro Monat. In der Wohnungswirtschaft wird die zulässige Umlage von 11 Prozent sehr häufig nicht voll ausgeschöpft. (wi)

### Mehr Bauaufträge

Im Mai 2017 waren die Umsätze im Bauhauptgewerbe um 12,8 Prozent höher als im Mai 2016. Wie das Statistische Bundesamt nach vorläufigen Ergebnissen weiter mitteilt, waren zugleich im Mai 2017 im Bauhauptgewerbe 3,1 Prozent mehr Beschäftigte tätig als im Vorjahresmonat. (wi)



## Forschungsvorhaben „Verlängerung der Verjährungsfrist bei Mängeln am Bau“ – Abschlussbericht erschienen

**Berlin – Das Institut für Bauforschung e.V. aus Hannover hat dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) den Abschlussbericht zur „Untersuchung der Erforderlichkeit einer Verlängerung der Verjährungsfrist für Mängelansprüche bei Bauwerken“ vorgelegt. Das Ergebnis: Mängel nach fünf Jahren treten selten auf, die derzeitige Verjährungsfrist ist angemessen.**

Im Auftrag des BMJV sollte geklärt werden, ob und in welchem Umfang eine Verlängerung der gesetzlichen Verjährungsfrist für Mängelansprüche von derzeit fünf Jahren nach § 634a Absatz 1 Nummer 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) angezeigt ist. Ergebnis der Untersuchung ist, dass die derzeitige gesetzliche Verjährungsfrist angemessen erscheint und daher eine Verlängerung nicht notwendig ist.

Erfasst und ausgewertet wurden die Erfahrungen der an der Errichtung, Unterhaltung und Nutzung von Gebäuden beteiligten Personengruppen, Unternehmen und

sonstigen Institutionen durch repräsentative Befragungen.

Untersucht wurde unter anderem der Beseitigungsaufwand für nach Ablauf der fünfjährigen Frist auftretende Mängel und (Folge-)Schäden an Hochbauleistungen in Deutschland. Den Ergebnissen der Befragungen zufolge müssen dafür weniger als ein Prozent der Herstellungskosten aufgewendet werden.

Daraus kann geschlossen werden, dass schwerwiegende Mängel nach Ablauf der Frist für Mängelansprüche in Deutschland

regelmäßig nicht zu verzeichnen sind. Zudem ergab die Analyse, dass circa 90 Prozent aller Schadensfälle während der ersten fünf Jahre nach Baufertigstellung auftreten.

Damit bestätigen die Ergebnisse des Forschungsvorhabens die Angemessenheit der jetzigen Regelung zur Verjährungsfrist für Mängel an Bauwerken im BGB und zeigen auf, dass kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht. (rül/schi) ■

➔ *Den Forschungsbericht finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/suRjRJ>*

### ➔ Fortsetzung von Seite 1

Wohngebäudes erzeugt und direkt an die Mieter dieses Gebäudes geliefert wird. Über den Bedarf erzeugter Strom wird ins Netz eingespeist und vergütet, zusätzlich benötigter Strom zum „normalen“ Preis aus dem Netz bezogen. Da jedoch für den Betreiber der Mieterstrom-Anlage neben der reinen Investition zusätzliche Kosten für Zählerumbau, Abrechnung sowie Messung entstehen und der Mieter auch für den in der sogenannten Kundenanlage gelieferten Ökostrom die volle EEG-Umlage zahlen muss, rechneten sich solche Modelle für PV-Anlagen bislang nicht.

Das Mieterstromgesetz, ändert das: Es fördert die Erzeugung von Mieterstrom aus PV-Anlagen mit einem Betrag, der je nach Größe der Anlage und dem Photovoltaik-Zubau zwischen 2,2 und 3,8 Cent je Kilowattstunde (kWh) liegt. Weiterhin legt es eine Deckelung des Mieterstrompreises bei höchstens 90 Prozent des örtlichen Grundversorgertarifs fest. Dem Mieter steht die Wahl des Stromanbieters aber frei.

„Die Nutzung von Mieterstrom erlaubt es den Mietern, sich zumindest teilweise von den kontinuierlich steigenden Netzentgelten, Abgaben, Umlagen und Steuern zu befreien“, so Brandt. Somit stelle das Gesetz einen Schritt in die richtige Richtung dar, wenn auch dessen konkrete Ausgestaltung einige Schwächen aufweise. So erfülle etwa Strom von einer PV-Anlage auf dem Dach anderer Gebäude im Quartier meist nicht die im Gesetzentwurf verankerte Definition von Mieterstrom. Auch

betreffe die Förderung ausschließlich PV-Anlagen und schließe hingegen Windenergieanlagen und BHKW aus.

Zudem bleiben die Hemmnisse bestehen, die sich aus dem Gewerbesteuerrecht ergeben: Sobald Wohnungsunternehmen den erzeugten Strom ins allgemeine Netz einspeisen oder den Mietern zur Verfügung stellen, wird die eigentlich gewerbesteuerbefreite Vermietungstätigkeit des Unternehmens gewerbesteuerpflichtig.

### Ein wichtiger Schritt für eine erfolgreiche Energiewende

„Mit dem Mieterstromgesetz sind wir einen entscheidenden Schritt auf dem Weg zu einer erfolgreichen Energiewende im Wohngebäudebereich weitergekommen. Endlich können Mieter nun auch die Vorteile der Energiewende nutzen, statt nur ihre Kosten mittragen zu müssen“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. „Auf diesen Meilenstein müssen aber weitere Schritte folgen. Das gesamte Wohnquartier muss zur Realisierung echter Quartierskonzepte noch stärker in den Fokus rücken und die steuerliche Benachteiligung der Wohnungsunternehmen bei Erzeugung von Mieterstrom muss beendet werden.“

Dennoch bietet Mieterstrom auch unter den aktuellen Rahmenbedingungen Chancen für Mieter und Vermieter. Dies gilt vor allem bei einer kombinierten Nutzung von BHKW und PV-Anlagen. Auch wenn nur der Mieterstrom aus PV-Anlagen nach dem

neuen Gesetz gefördert werden soll: Aus Sicht von Sebastian Brandt sollte das BHKW immer der erste Schritt sein. Als Anlage der Kraft-Wärme-Kopplung erzeuge das BHKW bei der Beheizung und Warmwasserbereitung quasi nebenbei Strom und erreiche dabei einen hohen Wirkungsgrad, so der Vorstand der Energiehaus Dresden eG. In Ergänzung dazu sei die Installation einer PV-Anlage sinnvoll, um auch in Zeiten mit wenig Wärmebedarf die hausinterne Nachfragenach Strom so umfassend wie möglich aus eigener Erzeugung zu decken.

Bei einem durchschnittlichen Selbstversorgungsgrad von 30 Prozent des Strombedarfs und derzeit circa 14 Cent je Kilowattstunde Netzentgelten, Abgaben, Umlagen und Steuern ist das Einsparpotenzial durch Mieterstrom beträchtlich:

Bei Berücksichtigung der notwendigen Installations-, Betriebs- und Abrechnungskosten könnten brutto immer noch zwischen zwei und vier Cent je Kilowattstunde beziehungsweise circa 100 Euro pro Jahr eingespart werden, die direkt beim Mieter ankommen. Dieser kann damit die von ihm beeinflussbaren Nebenkosten (Strom) und damit seine Mietnebenkosten dauerhaft senken. Das Wohnungsunternehmen steigert die Attraktivität seiner Immobilie und profitiert von einem niedrigen Leerstand und einer geringen Fluktuation. Dies ist gerade für Wohnungsstandorte außerhalb der urbanen Metropolregionen interessant, da sogenannte Flächennetze zumeist durch höhere Netzentgelte gekennzeichnet sind. (wie/voglschi/kön) ■

## Wie die Integration von Flüchtlingen gelingt

**Bonn – Immer mehr Menschen verlassen ihre Heimat, fliehen vor Krisen und Kriegen, vor politischer Verfolgung oder vor Dürren und Überschwemmungen. Für hunderttausende Flüchtlinge war und ist Deutschland das Ziel. Die neueste Ausgabe der vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herausgegebenen Fachzeitschrift „Informationen zur Raumentwicklung“ (IzR) befasst sich mit der Frage, wie die Integration der Flüchtlinge gelingt – in Städten und in ländlichen Regionen.**

Wissenschaftler präsentieren Forschungsergebnisse. Praktiker, Ehrenamtliche und Mitarbeiter aus Städten und Gemeinden berichten von ihren Erfahrungen vor Ort – zum Beispiel aus Hannover, Anklam oder Altena. In Analysen, Berichten und Interviews erläutern die Autoren unter anderem, wie

sich die Flüchtlinge regional verteilen und wie Verwaltung und Zivilgesellschaft kooperieren. Sie berichten von ihrem ehrenamtlichen Engagement, lassen Flüchtlinge zu Wort kommen und schildern, welche Leerstände sich für Bleibeberechtigte eignen. Zahlen, Infografiken und empirische Daten des BBSR zeigen, wo und wie die Flüchtlinge wohnen, wie gut sie ausgebildet sind und welche Jobs sie haben. Im Zentrum des aktuellen IzR-Hefts stehen Fragen, die sowohl die Akteure von Bund, Ländern und Kommunen beschäftigen als auch die zahlreichen Helfer: Wie integrieren wir Flüchtlinge in die Gesellschaft, in Wohn- und Arbeitsmärkte, in Städten und auf dem

Land? Wann werden aus Fremden Nachbarn? Und lösen die Neankömmlinge tatsächlich unsere demografischen Probleme? Das Heft mit dem Titel „Flüchtlinge – zwischen Ankommen und Zusammenleben“ erscheint im Franz Steiner Verlag. Interessierte können es für 19 Euro zuzüglich Versandkosten unter [service@steiner-verlag.de](mailto:service@steiner-verlag.de) bestellen. Eine Leseprobe, weiteres Kartenmaterial und Hintergrundinformationen zu den Autoren hält das BBSR auf seiner Website unter [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) in der Rubrik „Veröffentlichungen“ bereit. (reg/kön) ■

➔ Weitere Informationen zum Heft gibt es hier: <https://goo.gl/PyvhCW>



Quelle: BBSR

## AUS DEN VERBÄNDEN

### Sachsen unterstützt die sozialen Kümmerer der Wohnungsgenossenschaften

**Dresden – Das Sächsische Ministerium für Soziales und Verbraucherschutz fördert die sozialen Kümmerer der Wohnungsgenossenschaften im Freistaat Sachsen im Jahr 2017 mit einer Gesamtsumme von insgesamt rund 161.000 Euro. Bereits im letzten Jahr wurden an fünf Standorten in Sachsen die Kümmerer finanziell unterstützt.**

„Mit Freude empfangen wir Ende Juli den Bewilligungsbescheid des Ministeriums und freuen uns über den finanziellen Zuschuss von 80 Prozent für jeden sozialen Kümmerer in unseren Wohnungsgenossenschaften. Mittlerweile sind es insgesamt 13 soziale Kümmerer, die im Einsatz sind“, so Dr. **Axel Viehweger**, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG). Das Konzept des sozialen Kümmerers wurde erstmalig von der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft und der SFZ Förderzentrum gGmbH unter der Stellenbezeichnung „Sozialer Hausmeister“ im Rahmen des Projektes „Chemnitz+ – Zukunftsregion lebenswert gestalten“ 2015 ins Leben gerufen. „So konnten erste Erfahrungen gesammelt und landespolitisch transferiert werden“, erklärte **Alexandra Brylok**, Referentin für Soziales und Projekte beim VSWG.

Der soziale Kümmerer stellt eine niedrigschwellige Vertrauensperson dar, die den Bewohnern als Ansprechpartner zur Verfügung steht, bei Bedarf Hilfe- sowie Handlungsketten initiiert und direkte Hilfe vor Ort geben kann.

„Der Kümmerer ist die Lösung für die seit Jahren in der Praxis auftretenden Hürden

von Angst, Schamgefühl und Unsicherheit der betroffenen Bewohner, sich professionellen Akteuren aus der Sozial- und Wohnungswirtschaft anzuvertrauen. Er hilft bei Schicksalsschlägen, beugt Vereinsamung und Hilflosigkeit vor und koordiniert meist viele weitere ehrenamtliche Helfer in der Wohnungsgenossenschaft“, betonte VSWG-Vorstand Viehweger.

Die Sozialbefragung des VSWG hatte gezeigt, dass in der Praxis die Bewohner meist erst an einen Dienstleister herantreten, wenn die Situation bereits am schlimmsten ist.

„Mit einem rechtzeitigen und effektiven Ansatz können Vernetzungs-, Überleitungs- und Unterstützungsangebote besser gelingen und so das Leben in der eigenen Häuslichkeit länger ermöglichen. Die Aufgaben des sozialen Kümmerers sind, mit unterstützungsbedürftigen Personen im Wohngebiet ins Gespräch zu kommen und dabei Bedürfnisse zu erkennen und zu artikulieren, um Hilfe zur Selbsthilfe zu geben. Der soziale Kümmerer schafft dadurch Gelegenheiten für einen Austausch untereinander und gestaltet damit das soziale Miteinander in den Wohnungsgenossenschaften“, so Alexandra Brylok weiter. Die sozialen Kümmerer werden

durch den VSWG begleitet und tauschen sich in regelmäßigen Abständen bei Treffen untereinander aus.

Aktuell gibt es insgesamt 13 soziale Kümmerer in folgenden Wohnungsgenossenschaften:

- Schneeberger WOHNUNGS-Genossenschaft eG (zwei soziale Kümmerer)
- Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Döbeln eG
- Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (zwei soziale Kümmerer)
- Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG, Dresden
- Wohnungsbaugenossenschaft Einheit Bautzen eG
- Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG
- Wohnungsbaugenossenschaft „Glück auf“ Olbernhau eG
- Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ eG Chemnitz
- Wohnungsgenossenschaft Crimmitschau eG (zwei soziale Kümmerer)
- Wohnungsgenossenschaft „Aufbau“ Bautzen eG (jak/könisch) ■



## Nachgefragt: Bauen und Wohnen im Wahljahr 2017



Der Countdown zur Bundestagswahl am 24. September läuft – die heiße Phase des Parteien-Wahlkampfes beginnt.

Welche Strategien haben sich die politischen Parteien überlegt, um Wohnungsmangel, Auflagenflut und steigenden Baukosten entgegenzuwirken?

Die wi Wohnungspolitische Informationen hat die vier Fraktionen im aktuellen Deutschen Bundestag zu den brennendsten Themen der Wohnungswirtschaft befragt. Lesen Sie hier Teil 8 von 10 der wi-Sonderserie zur Bundestagswahl 2017. ■

### Thema der Woche: Digitalisierung

**Frage: Die digitale Revolution macht auch vor der Wohnung keinen Halt, immer mehr Innovationen aus dem Smart Home-Bereich versprechen mehr Lebensqualität beim „Wohnen der Zukunft“. Wie lässt sich die Digitalisierung des Wohnens bezahlbar für unterschiedliche Einkommensgruppen gestalten? Und wie kann Datensicherheit gewährleistet werden?**



Foto: Privat

**CDU/CSU**  
Fraktion im Deutschen Bundestag

Smart-Home-Systeme bieten zahlreiche Chancen für mehr Komfort beim Wohnen. Vieles davon ergänzt den Wohnstandard auf einem hohen Niveau. Einige technologische Neuerungen unterstützen das selbstständige Wohnen auch bei zunehmenden körperlichen Einschränkungen durch Alter oder Erkrankung. Der Zugang zu diesen Assistenzsystemen sollte daher auch Haushalten mit niedrigem Einkommen möglich sein. Soweit Pflege- und Krankenkassen die Kosten nicht übernehmen, muss die Förderfähigkeit im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung durch die Länder geprüft werden. Hilfreich wäre hier ein unter den Ländern abgestimmtes Vorgehen.

**Marie-Luise Dött**, Baupolitische Sprecherin der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag

Diese Innovationen machen nur dann Sinn, wenn dadurch ein Effizienzgewinn erzielt wird. Dieses Kriterium muss insbesondere dann gelten, wenn die Anwendung verbindlich vorgeschrieben werden sollen. Das ist aktuell bei der „Smart Meter“-Technologie nicht der Fall. Um die Datensicherheit zu stärken, muss eine Haftung der Hersteller solcher Geräte und smart home-Anwendungen festgeschrieben werden. Die Speicherung und personenbezogene Auswertung der gesammelten Daten bei den Betreibern von „Smart Home“-Anwendungen finden wir problematisch. Denn mit den Daten können detaillierte Persönlichkeitsprofile erstellt werden. Hier braucht es strenge gesetzliche Vorgaben und einen guten Verbraucherdatenschutz.

**Caren Lay**, Sprecherin für Mieten-, Bau- und Wohnungspolitik der Fraktion DIE LINKE im Deutschen Bundestag



Foto: Rico Prauss

**DIE LINKE.**  
IM BUNDESTAG

Der Einsatz digitaler Haustechnik wird zunehmen. Die technische Vernetzung von Geräten in Wohnräumen kann zu mehr Wohn- und Lebensqualität sowie zu mehr Sicherheit und effizienter Energienutzung beitragen. Ein Mehrwert kann zum Beispiel entstehen, wenn Energie/Strom eingespart wird und so tatsächlich Wohnkosten für Mieter/Innen sinken. Digitale Lösungen können auch bei energetischen Sanierungen sowie beim Planen von Neubauprojekten bereits im Planungsprozess Kosten sparen. Wir müssen aber beachten, dass alle davon profitieren und niemand ausgeschlossen wird. Bisher gibt es kaum ausreichend gesetzlich vorgeschriebenen Sicherheitsstandards. Die Verbraucher/Innen müssen in jedem Fall selbst darüber entscheiden – wie beim Smart Metering – welche Daten sie wann weitergeben. Allumfassendere Standards müssen schnell erarbeitet werden, damit auch hier der Datenschutz vollumfänglich eingehalten und der Schutz vor Angriffen von außen gewährleistet wird. Wir wollen prüfen, ob Pflege- oder Krankenkassen die Kosten beispielsweise im Bereich der Telemedizin und bei digitalen Pflegedienstleistungen übernehmen und ob eine wesentliche Erweiterung bestehender Förderprogramme für technische Nachrüstungen in der Wohnung oder im Haus möglich ist und zwar auch für Haushalte mit geringen Einkommen.

**Michael Groß**, Wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Fraktion im Deutschen Bundestag



Foto: SPD-Fraktion e.V. (Susie Knoll, Florian Jänicke)



Foto: Chris Kühn



Voraussetzung ist schnelles und neutrales Internet für alle. Wir wollen, dass bis 2021 75 Prozent aller Haushalte mit Glasfaseranschlüssen und die restlichen 25 Prozent mit mindestens 50 Mbit/s versorgt sind. Hierfür wollen wir unter anderem die verbleibenden Telekom-Aktien im Bundesbesitz im Wert von rund 10 Milliarden Euro veräußern und das Geld in den Glasfaserausbau investieren. Intelligente Stromzähler können helfen, den Energieverbrauch optimal zu steuern. Wir wollen allerdings keine „Zwangsbeglückung“ mit Smart Metern, NutzerInnen sollen selbst über den ökonomisch sinnvollen Einsatz entscheiden. Bei vernetzten Geräten setzen wir auf höchsten Datenschutz ab Werk, den Nutzer dann selbst verändern können (privacy by design/default) und eine Verpflichtung, die IT- und Datensicherheit durch technische und organisatorische Vorkehrungen besser zu schützen. Hersteller und Entwickler verpflichten wir, ab Verkauf für einen angemessenen Zeitraum regelmäßig SicherheitsUpdates vorzuhalten.

**Chris Kühn**, Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Deutschen Bundestag



Auf der Infoseite der Wohnungswirtschaft zur Bundestagswahl **wahl2017.wohnungswirtschaft.de** finden Sie alles Wichtige auf einen Blick:

Die Positionen des GdW für die Wahlprogramme der Parteien zur Bundestagswahl 2017, die neue Publikationsreihe „WohWi-Fakten-Booklets“ zu den brennendsten Themen der Wohnungspolitik sowie das neue Gesprächsformat „WohWi Talk“ als Live-Stream oder Aufzeichnung. Schauen sie regelmäßig vorbei – die Seite wird laufend aktualisiert. ■

## Brandenburgs Chancen nutzen – Wohnungswirtschaft präsentiert Jahresstatistik

**Berlin – „Die Wohnungsmarktlage im Land Brandenburg ist so differenziert wie die rund 100 Städte, in denen die BBU-Mitgliedsunternehmen Wohnungsbestände haben.“** So fasste Maren Kern, Vorstand des Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), die Ergebnisse der jüngsten BBU-Jahresstatistik zusammen. Um die grundsätzlich positive Entwicklung der Städte jetzt zu verstetigen, fordert die Wohnungswirtschaft: flexible wohnungspolitische Instrumente, die konsequente Vertiefung der gemeinsamen Landesplanung – und einen neuen Stadtumbau-Vorstoß.

Aus dem starken Wachstum des Metropolraums Berlin-Potsdam im Herzen der Region ergeben sich für Brandenburgs Städte gute Entwicklungschancen. In wohl keinem anderen Teil Deutschlands liegen Wachstum und Schrumpfung aber auch so dicht beieinander: „Die Entwicklungen können auf engstem Raum unterschiedlich verlaufen. Deshalb brauchen wir sowohl leistungsfähige als auch flexible Stadtentwicklungsinstrumente, mit denen auf die hoch differenzierte Lage vor Ort eingegangen werden kann“, forderte Kern.

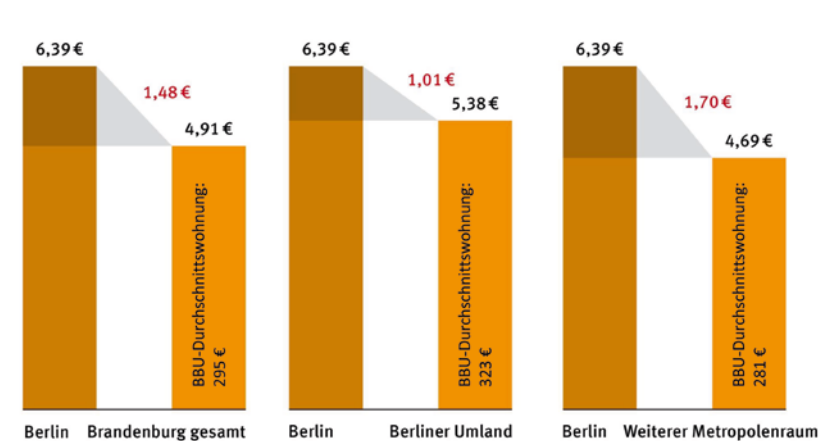
### Leerstand sinkt, Mieten auf niedrigem Niveau stabil

Im Landesdurchschnitt ist der Leerstand in Brandenburg 2016 so deutlich gesunken wie zuletzt 2010. Mit 7,5 Prozent liegt er um 0,5 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. „So erfreulich dieser Rückgang nach langer Stagnation auch ist, wichtig ist immer auch das Detailbild vor Ort“, sagte Kern. Mit 4,91 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter (+1,7 Prozent) lagen die Mieten rund 1,50 Euro unter dem Median des Berliner Mietspiegels. Wohnen kostet damit auf das Jahr gerechnet im Gesamtbild des Landes gut 1.066 Euro weniger als in Berlin. Bei den Investitionen, die 2016 bei insgesamt fast 514 Millionen Euro lagen, planen die BBU-Mitgliedsunternehmen für dieses Jahr eine Ausweitung um über 30 Prozent – vor allem beim Neubau.

### Metropolraum: Mehr Abrisse, aber auch mehr Neubau

Stark differenziert zeigt sich die Lage in den

Durchschnittliche BBU-Nettokaltmieten Land Brandenburg und Brandenburger Regionen im Vergleich zum Berliner Mietspiegel, 2016 (Mietspiegel 2017)



Wohnland Brandenburg: In der Mark wohnt man günstiger als in Berlin.

rund 74 vom BBU ausgewerteten Städten des weiteren Metropolraums des Landes Brandenburg. Der Leerstand ist nach Jahren der Stagnation zwar 2016 gesunken – um 0,7 Prozentpunkte auf 9,8 Prozent. Regional wird das Bild dabei allerdings durch den starken Zuzug von Geflüchteten geprägt.

Auf der anderen Seite investiert die Wohnungswirtschaft so viel wie seit dem Jahr 2000 nicht mehr in den Neubau. Deshalb: „In den Städten des weiteren Metropolraums tut sich etwas. Wir haben die Hoffnung, dass wir hier vielleicht einen allerersten Lichtschein am Ende eines sehr langen Tunnels sehen. Wohnungswirtschaft und Land müssen den eingeschlagenen Weg jetzt weitergehen und ihre Anstrengungen beim Stadtumbau nochmal

oder auf den Weg gebracht. Bis 2020 sollen 2.500 weitere folgen. „Unsere Unternehmen geben dem Wachstum ein Zuhause“, sagte Kern. Auch erste Entspannungstendenzen auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt können als Folgen des Baubooms gesehen werden. Und auch die Mietentwicklung bleibt moderat: Mit durchschnittlich 5,38 Euro pro Monat und Quadratmeter liegen sie gut einen Euro unter dem Median des Berliner Mietspiegels. Ihre Durchschnittsmiete in Potsdam: 5,62 Euro.

### Brandenburgs Wachstumspotenziale aktivieren

Eine gute Nachricht: Das Wachstum von Berlin-Potsdam scheint nun verstärkt auch in die Städte des weiteren Metropolraums auszustrahlen. „Hier müssen wir jetzt sehr nachdrücklich einhaken und diesen Trend unterstützen. Hierzu brauchen wir mehr Geld für den Stadtumbau, für das sich die Landesregierung gegenüber dem Bund einsetzen muss. Sollte sie damit nicht erfolgreich sein, müsste die Stadtumbau-Förderlücke durch ein neues Landesprogramm mit einem Volumen von schätzungsweise sieben Millionen Euro pro Jahr aufgefangen werden“, sagte Kern.

beim Stadtumbau nochmal verstärken“, so Kern.

### Berliner Umland: Mietwohnungsbauer am Werk

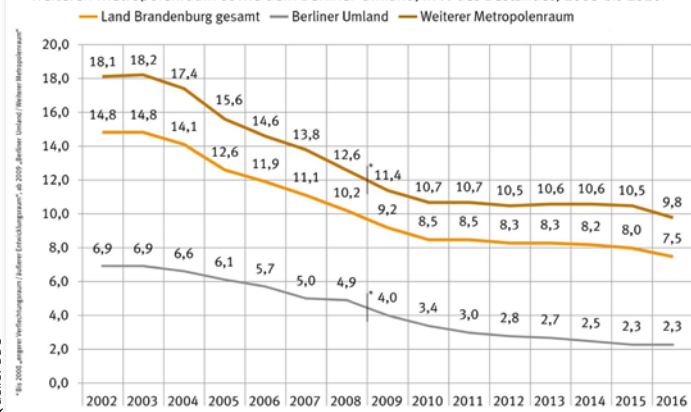
Gut 1.100 neue Mietwohnungen haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des Berliner Umlands 2016 fertiggestellt

Außerdem wichtig: Der Ausbau von Infrastruktur und eine Image-Offensive auch für das Wohnen in Brandenburgs Städten.

(ebelk@nlschi) ■

➔ Die Pressemappe inklusive Grafiken gibt es hier: <http://bit.ly/2wgrtm2>

Entwicklung der Leerstandsquoten bei BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg, dem weiteren Metropolraum sowie dem Berliner Umland, in % des Bestandes, 2008 bis 2016:



Der Leerstand in Brandenburg ist insgesamt zwar gesunken, bleibt im bundesweiten Gesamtvergleich aber hoch.

**Die 10 größten Problemfälle im Mietshaus**

5. September 2017, Dresden

Zu den größten Beschwerdefällen in Mietshäusern gehören Lärm, Zahlungsverzug, Nutzung von Gemeinschaftsflächen, Schönheitsreparaturen, Tierhaltung, Rauchen im Treppenhaus und auf dem Balkon, Gerüche, Treppenhausreinigung, Sperrmüll und die Parabolantenne. In diesem Seminar werden die Probleme diskutiert, analysiert und praxisnah gelöst. Es besteht genügend Raum für die Teilnehmer, Fragen in die Diskussion einzubringen.

**Weitere Infos:** VSWG, Cindy Habrom, Telefon: 0351/8070122, E-Mail: habrom@vswg.de, Internet: www.vswg.de

**Hausbewirtschaftungsprozesse**

12. September 2017, Bochum

Die Finanzbuchhaltung in der Hausbewirtschaftung ist komplex und speziell. Von der Mietenbuchhaltung über Instandhaltungskosten, Modernisierungsmaßnahmen bis hin zur Betriebskostenabrechnung. In diesem Seminar „Hausbewirtschaftungsprozesse aus Sicht der Finanzbuchhaltung“ wird den Teilnehmern spezielles Fachwissen für die Finanzbuchhaltung in der Hausbewirtschaftung kompakt und verständlich präsentiert.

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

**Mieterbefragung einmal anders**

19. September 2017, Berlin

Inhaltliche Schwerpunkte dieses Seminars sind die Vor- und Nachteile des Instruments der Mieterbefragungen. Diese Methode wird von der Idee bis zur Umsetzung besprochen und die Teilnehmer lernen hierfür einen Zeitplan zu erstellen, sowie die nötigen Partner zu identifizieren, das Equipment und Budget zu kalkulieren. Lernziel ist es, eine effiziente und effektive Mieterbefragung von Anfang bis Ende umsetzen zu können. Zur Zielgruppe gehören Fach- und Führungskräfte aus den Bereichen Marketing, Unternehmenskommunikation und Mieterbetreuung.

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

## PERSÖNLICHES

**Volker Leers**, Präsident des Verbandes der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW saar) und Geschäftsführer der Saarland Bauträger-Gruppe, feierte am 3. August 2017 seinen 50. Geburtstag. Er ist Mitglied im Vorstand des GdW.

**Eckhard Wehmeier**, Geschäftsführer der Wippertal Wohnungsbau- und Grundstücksgesellschaft, feierte am 5. August 2017 seinen 60. Geburtstag. Er ist Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen und im Verbandsrat des GdW.

**wi Wohnungspolitische Informationen**

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

Chefredakteurin:  
Katharina Burkardt

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

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

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

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

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

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2017.  
www.mediacentr.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

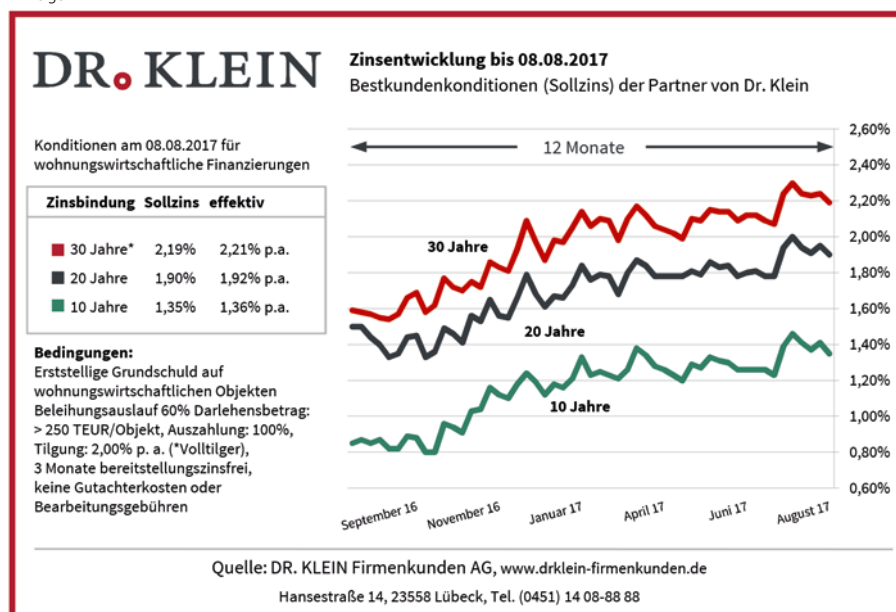
Bezugspreis jährlich:  
120,75 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand  
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-  
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von  
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt 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](http://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](http://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.



## Sommertour in Brandenburg und der Hauptstadt



Foto: BBU

Die Sommertour-Delegation bei der Märkische Scholle eG in Berlin.

Berlin und Brandenburg waren die vierte Station der Sommerreise von GdW-Präsident Axel Gedaschko durch Deutschland. In Calau stand die Besichtigung von

Wohngebäuden der Wohnungsgenossenschaft „Stadt Calau“ eG und der Wohn- und Baugesellschaft Calau mbH (WBC) auf dem Programm. In Cottbus besichtigte der GdW-Chef Projekte des Stadtumbaus der eG Wohnen 1902. Am zweiten Tag ging es in der Hauptstadt in ein denkmalgeschütztes Quartier der GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG, in ein Gartenstadt-Quartier der Märkische Scholle eG, ein klimavorbildlich modernisiertes Quartier der Gewobag sowie ein Wohnviertel der degewo in Gropiusstadt.

(schi) ■

## Recht so

### Ordentliche Kündigung: Keine erneute Fristsetzung bei Bestreiten der Pflichtverletzung

Mit Urteil vom 2. Dezember 2016 (Az.: 10 S 99/16) hat das Landgericht Köln entschieden, dass ein über mehrere Jahre hinweg trotz vielfacher Beanstandungen fortgesetztes Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus zur ordentlichen Kündigung nach § 573 Absatz 2 Nummer 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) berechtigt. Kündigt der Vermieter zunächst eine mildere Maßnahme, wie etwa eine Unterlassungsklage an, ist die Räumungsklage ohne erneute Abmahnung oder Setzung einer Abhilfefrist grundsätzlich rechtsmissbräuchlich. Das gelte aber nicht, wenn eine erneute Fristsetzung ohnehin entbehrlich wäre, weil der Mieter die Pflichtverletzung bestreitet. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt hatte die Mieterin zum Teil auch größere Gegenstände im Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses abgestellt. Sie hielt sich hierzu für berechtigt. Die Vermieterin setzte eine Frist zur Beseitigung der abgestellten Gegenstände und kündigte für den Fall der Zuwiderhandlung „Klage auf Unterlassung der Nutzung des Hausflurbereichs“ an. Die Mieterin vertrat weiterhin den Standpunkt, zu der beanstandeten Nutzung des Treppenhauses berechtigt zu sein. Hierauf kündigte die Vermieterin außerordentlich, hilfsweise ordentlich. Das Landgericht meinte also, dass die Kündigung nicht deswegen rechtsmissbräuchlich sei, weil die Vermieterin zunächst nur eine Unterlassungsklage angekündigt hat. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Dass die Mieterin eine Pflichtverletzung aus dem Mietverhältnis begangen hat, steht hier nicht in Frage. Problematisch ist allein, ob die Ankündigung der Vermieterin, zunächst Klage auf Unterlassung der Nutzung des Hausflurbereichs einzulegen, eine erneute Abmahnung beziehungsweise Fristsetzung im Hinblick auf eine ordentliche Kündigung erforderlich macht. Das Gericht verneint dies hier. Zwar könne die Kündigung grundsätzlich nicht sofort erfolgen, wenn zunächst unter Fristsetzung nur eine mildere Maßnahme angekündigt wurde. Eine Ausnahme bestehe aber dann, wenn eine neue Fristsetzung ohnehin entbehrlich wäre, wenn die Mieterin etwa bei ihrem Standpunkt bleibt. Dann – so das Gericht – sei die Kündigung selbst in Fällen widersprüchlichen Verhaltens ohne erneute Abmahnung beziehungsweise Fristsetzung zulässig. Die Entscheidung zeigt, dass es durchaus problematisch sein kann, zunächst ein milderes Mittel als die Kündigung anzukündigen, wenn von der Kündigung dann doch sofort Gebrauch gemacht wird beziehungsweise werden muss. Hier ist nämlich zu berücksichtigen, dass das Abstellen von Hausgegenständen im Flur Rettungs- und Fluchtwege versperren kann. Insofern sollte man gerade in diesen Fällen nicht ein ‚milderes Mittel‘ ankündigen. Ob nämlich die Rechtsposition des Mieters oder des Vermieters zutrifft, wird im Zweifel nicht nur im Rahmen der Unterlassungsklage, sondern ohnehin im Rahmen des Kündigungsprozesses geklärt. Im Fall eines Obsiegens des Vermieters beziehungsweise im Rahmen des Prozesses können dann auch Wege gefunden werden, die einen Verbleib des Mieters in der Wohnung ermöglicht, soweit dieser die Gegenstände eben nicht mehr im Hausflur aufbewahrt – zu denken ist etwa an eine strafbewährte Unterlassungsvereinbarung im Prozess selber.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

#### ZAHL DER WOCHE

# 1,2

Millionen Einwohner haben die 78 Großstädte in Deutschland zwischen 2010 und 2015 hinzugewonnen. Wie das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in einer Analyse der regionalen Wanderungsströme weiter mitteilte, gewannen allein die sieben größten deutschen Städte innerhalb von fünf Jahren mehr als 600.000 neue Einwohner. Das entspricht einem Plus von 6,6 Prozent. Die Analyse zeigt: Die Zeichen stehen in den Großstädten erst seit der Jahrtausendwende auf Wachstum. Noch in den 1990er Jahren hatten viele Großstädte mit Bevölkerungsverlusten zu kämpfen – nicht nur in Ostdeutschland. Nur wenige sind in den letzten 30 Jahren dauerhaft gewachsen. Dennoch hat der Wachstumsschub im vergangenen Jahrzehnt frühere Verluste längst kompensiert, und die Siedlungsdichte hat zugenommen. Zwei Trends überlagern sich derzeit: Während die Zuwanderungszahlen aus dem Ausland gestiegen sind, geht die Binnenwanderungsbilanz in den Großstädten zurück. Einige Großstädte verlieren mehr Einwohner an andere Gemeinden als von dort zuziehen. ■