

### Inhalt

**2 Grundsteuer:** Die immobilienwirtschaftlichen Verbände warnen angesichts der Gesetzesreform vor Steuererhöhungen und einer Bürokratie-Lawine.

**4 Wettbewerb:** Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen sind beim Klaus-Nowy-Preis gefragt, der zum nunmehr fünften Mal ausgeschrieben wurde.

**5 Integration:** Die Wohnungswirtschaft in Thüringen begrüßt die geplante Wohnsitzauflage für Flüchtlinge, die dort in Kürze beschlossen werden soll.

## Soziale Stadt: Wohnungswirtschaft begrüßt Beschluss für eine ressortübergreifende Strategie

Berlin – Das Bundeskabinett hat sich am 31. August 2016 auf eine ressortübergreifende Strategie Soziale Stadt „Nachbarschaften stärken, Miteinander im Quartier“ verständigt. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW begrüßte den Beschluss: „Soziale Integration findet nicht nur im Bereich Arbeit und Bildung statt, sondern besonders in den Wohnquartieren“, betonte GdW-Präsident Gedaschko.



Foto: Stadt Dortmund

Ausgezeichnetes Beispiel für soziale Integration in den Wohnquartieren: die „Dortmunder Kinderstuben“, prämiert mit dem Preis Soziale Stadt 2016.

Das Programm Soziale Stadt hat hier in den letzten Jahren unverzichtbare Dienste geleistet und zur Stabilisierung von Quartieren beigetragen. Mit der nun beschlossenen Strategie können künftig zusätzlich ressortübergreifend Fördermittel in Gebieten mit erhöhten Integrationsanforderungen gebündelt werden. „Hilfe dort, wo Hilfe benötigt wird, das muss das Credo dieses neuen Ansatzes sein“, erklärte Gedaschko. Der GdW-Chef lobte in diesem Zusammenhang die geplante Aufstockung der Fördermittel für die soziale Stadtentwicklung

um weitere 300 Millionen Euro jährlich bis 2020. Dies sei dringend notwendig, denn die integrativen Aufgaben in den Wohnquartieren werden immer größer. Allein bis Ende Juli wurden 202.808 Erstanträge von Asylbewerbern positiv entschieden.

„Gut funktionierende Nachbarschaften sind Voraussetzung für eine erfolgreiche Integration der Menschen in ihrer neuen Heimat“, so Gedaschko. Er mahnte an, dass innerhalb dieses Fördertopfes der

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Einkommensschere in Deutschland nicht größer

Die Schere zwischen Arm und Reich geht in Deutschland nach einer Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) nicht auseinander. Entgegen der öffentlichen Wahrnehmung habe die Ungleichheit der Einkommen und Vermögen in den vergangenen Jahren nicht zugenommen, sagte IW-Direktor Michael Hüther laut einem Bericht des *Handelsblatts* in seiner Ausgabe vom 6. September 2016. Maßgeblich dazu beigetragen habe die gute Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt. (wi)

### Deutlich mehr Empfänger von Asylbewerberleistungen

Rund 975.000 Personen bezogen zum Jahresende 2015 in Deutschland Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Plus von 169 Prozent. Wie das Statistische Bundesamt am 5. September 2016 weiter mitteilte, hat sich damit die Zahl der Leistungsbeziehenden seit dem Jahr 2010 zum sechsten Mal in Folge erhöht. (wi)

### Neue oberste Baubeamtin

Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks hat der langjährigen Stadtbaurätin von Wolfsburg, Monika Thomas, am 1. September 2016 die Ernennungsurkunde zur neuen Leiterin der Abteilung „Bauwesen, Bauwirtschaft und Bundesbauten“ überreicht. Sie folgt damit auf Günter Hoffmann, der Ende Juli in den Ruhestand getreten ist. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ nicht nur den Kommunen, sondern auch den Wohnungsunternehmen offen stehen müsse. Diese bieten ihren Mietern vielfältige Betreuungs- und Dienstleistungsangebote an. Sie stehen in engem Kontakt zu den Kommunen, mit denen sie oft bereits lange und erfolgreich zusammenarbeiten und Maßnahmen direkt umsetzen können. Positiv wertet die Wohnungswirtschaft das neue Teilprogramm „Miteinander im Quartier“. Dieser Fördertopf soll ab 2017 mit 10 Millionen Euro ausgestattet sein und die baulichen Maßnahmen des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt ergänzen sowie im Sinne einer präventiven Quartierspolitik auch andere benachteiligte Stadtteile außerhalb der Gebietskulisse der Sozialen Stadt unterstützen. Gestärkt werden insgesamt auch die Stadtumbauprogramme Ost und West. (burk/schi) ■

➔ **Hervorragende Beispiele von Projekten aus dem Bereich der Sozialen Stadt wurden diesen Sommer bei der Verleihung des „Preis Soziale Stadt 2016“ ausgezeichnet. Die Preisträger auf einen Blick gibt es hier: <https://goo.gl/txPMiB>**



GdW-Präsident Axel Gedaschko am 31. August 2016

Foto: Sebastian Runge Fotografie

„Gut funktionierende Nachbarschaften sind Voraussetzung für eine erfolgreiche Integration der Menschen in ihrer neuen Heimat. Deshalb begrüßen wir den Beschluss einer ressortübergreifenden Strategie Soziale Stadt.“

## GdW zu Mietrechtsplänen: Zielgerichtete Wohnungsbau-Strategie umsetzen statt politische Schnellschüsse abfeuern

**Berlin – „Wohnungspolitik darf nicht zum Spielball im anstehenden Bundestagswahlkampf gemacht werden. Was wir in Deutschland brauchen, ist die zügige Umsetzung einer zielgerichteten Strategie für mehr bezahlbaren Wohnungsbau statt weiterer populistischer Schnellschüsse im Mietrecht“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich der Klausurtagungen der Bundestags-Fraktionsvorstände von CDU/CSU und SPD am 1. September 2016.**

„Auf der einen Seite beauftragt Justizminister Maas Studien zur Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Mietpreisbremse mit Bindefrist November 2016. Auf der anderen Seite überholt ihn die eigene Bundestagsfraktion mit neuen mietrechtlichen Regulierungsvorschlägen“, so der GdW-Chef. „Das ist politischer Aktionismus.“

Nach Ansicht des GdW-Chefs ist zunächst eine sorgfältige Analyse über die Wirkung der Mietpreisbremse notwendig. Die Überlegungen des Justizministers, Vermieter unter anderem zu verpflichten, die Vormiete offenzulegen, seien kontraproduktiv. Denn entscheidend für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete ist nicht die Vormiete, sondern die ortsübliche Vergleichsmiete.

Die vielen unterschiedlichen Urteile etwa zum Berliner Mietspiegel zeigen darüber hinaus, dass die Rechtssicherheit und

Akzeptanz des qualifizierten Mietspiegels gestärkt werden muss.

„Wenn bei der Erstellung von Mietspiegeln zukünftig nicht nur Mietverträge der letzten vier, sondern der letzten acht Jahre berücksichtigt werden, führt dies nicht zu mehr Rechtssicherheit und Akzeptanz, sondern zu einer Abwertung der Wohnungsbestände“, warnte der GdW-Chef. Maßnahmen der energetischen oder altersgerechten Modernisierung würden viel später in die ortsübliche Vergleichsmiete einfließen oder rückwirkend unwirtschaftlich werden. „Das würde unsere gemeinsamen Bemühungen zur Bewältigung der zentralen gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen von Energiewende und demografischem Wandel konterkarieren“, sagte Gedaschko.

„Wie jeder andere Wirtschaftsbereich ist auch die Wohnungs- und Immobilienwirt-

schaft ein ‚Ökosystem‘, bei dem Eingriffe immer Folgen an anderer Stelle, insbesondere im sozialen Bereich, nach sich ziehen“, so Gedaschko. Das dürfe bei allen Überlegungen nicht außer Acht gelassen werden.

Sinnvoll wäre es daher beispielsweise, die Vergabe von Bauland zu beschleunigen. Dafür sollten die in der Baugesetzbuch (BauGB)-Novelle vorgesehenen „Urbanen Gebiete“ mit dem Schwerpunkt Wohnen entwickelt werden. Bislang sind reine Wohngebäude dort nur ausnahmsweise zulässig. Darüber hinaus sollte Wohnbau nach § 34 BauGB im Innenbereich von Städten erleichtert werden. Zudem müsse Wohnungsbau am Ortsrand im unmittelbaren Zusammenhang mit bereits vorhandener Bebauung leichter ermöglicht werden. Es muss eine Rechtsgrundlage für Maßnahmen des passiven Schallschutzes

Weiter auf Seite 3 ➔

## Vorschlag zur Grundsteuerreform: BID warnt vor Steuererhöhungen und bürokratischer Lawine

Berlin – „Der von Hessen und Niedersachsen vorgestellte Gesetzentwurf zur Grundsteuerreform könnte eine bürokratische und administrative Lawine los-treten. Die Ermittlung der vorgeschlagenen neuen Grundsteuerbemessungsgrundlage für 35 Millionen Grundstücke, der sogenannte Kostenwert, ist unnötig kompliziert und kaum praktikabel“, kritisierte Andreas Ibel, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), den Reformvorschlag der Länder. „Zudem ist mehr als fraglich, ob die Reform aufkommensneutral umgesetzt werden kann. Das vorgeschlagene Modell eröffnet zu viele Möglichkeiten für die Kommunen, um verdeckte Steuererhöhungen durchzuführen!“

Hessen und Niedersachsen sind von den Bundesländern – mit Ausnahme von Hamburg und Bayern – beauftragt worden, den gemeinsamen Gesetzentwurf der Länder zur Grundsteuerreform in den Bundesrat einzubringen. Dieser wird sich voraussichtlich am 23. September 2016 mit dem Entwurf befassen. Das bisherige System der Wertermittlung wurde vom Bundesfinanzhof als nicht mehr verfassungsgemäß beanstandet. Mehrere Verfahren wurden dem Bundesverfassungsgericht vorgelegt. Derzeit werden für die Erhebung der Grundsteuer die sogenannten Einheitswerte der Jahre 1964 beziehungsweise 1935 herangezogen.

### Gefahr von Steuererhöhungen und Verwaltungsgau

„Grundstückseigentümer und private und gewerbliche Mieter dürfen durch die Grundsteuerreform nicht zusätzlich zur Kasse gebeten werden“, betonte Ibel. „Die ständigen Anhebungen der Grundsteuer-Hebesätze in vielen Kommunen bieten Anlass zur Sorge, dass die Kommunen die anstehende Gesetzesreform für Steuererhöhungen nutzen könnten.“ Weitere Erhöhungen der Grundsteuer drohen zudem durch die Bezugnahme des Kostenwerts auf permanent steigende Preisindizes wie Baulandpreise und Baukosten.

Ibel verwies darüber hinaus auf bisherige Reformversuche zur Grundsteuer, die auf wertorientierten Bemessungsgrundlagen basierten. „Die Vergangenheit hat gezeigt:

Eine adäquate Wertermittlung von 35 Millionen Grundstücken mit unterschiedlicher Nutzungsart und die laufende Aktualisierung dieser Werte ist verwaltungstechnisch kaum zu bewältigen.“

### BID empfiehlt wertneutralen Reformansatz

Die Bemessungsgrundlage eines Reformmodells müsse laut BID die unterschiedlichen Grundstücks- und Nutzungsarten angemessen berücksichtigen. Dennoch dürfe sie nicht zu Mieterhöhungen im vermieteten Bestand oder einer überproportionalen Belastung der selbstnutzenden Immobilieneigentümer führen.

Das 2010 von den Ländern Baden-Württemberg, Bayern und Hessen vorgeschlagene Modell einer vereinfachten Grundsteuer nach dem Äquivalenzprinzip deckt viele BID-Forderungen ab: Hier basiert die Berechnung der Grundsteuer auf den Flächen von Grundstücken und Gebäuden. „Ein solches wertneutrales Verfahren wäre weniger verwaltungsaufwändig und leichter nachvollziehbar; das Hebesatzrecht der Kommunen bliebe aber auch hier erhalten“, resümierte Ibel.

So oder so müsse gelten: Bei jedem Reformentwurf müssten ausreichend repräsentative Proberechnungen angestellt werden, die die Belastungswirkungen – abhängig von der Art der Grundstücke und deren Nutzung – für Eigentümer, Mieter und Vermieter aufzuzeigen. (hop/schi) ■

### ➔ Fortsetzung von Seite 2

in der neuen Gebietskategorie geschaffen werden.

Anstatt sich hinter Placebo-Gesetzgebungsvorhaben zu verstecken, die besonders die sozial nachhaltigen Vermieter schädigen und den Mietern nichts nützen, sollte sich die Politik mit der Wurzel des Übels befassen: „Wir brauchen mehr bezahlba-

ren Wohnungsneubau in den Ballungsregionen“, so Gedaschko. „Gerade in den beliebten Ballungsräumen brauchen wir deshalb auch eine Willkommenskultur für Bagger und Bauzaun.“ Deshalb dürfe insbesondere bei der Umsetzung der erfolgversprechenden Ergebnisse der Baukosten-senkungskommission der Bundesregierung keine Zeit mehr verloren werden. (schilburk) ■

Gemeinsam mit  
**Weitblick**  
planen.

Besuchen Sie uns:  
Halle B2, Stand 220  
04. – 06.10.2016

**expo**  
**real**

Von Anfang an auf lange Sicht – wir begleiten Sie als verlässlicher und dauerhafter Partner der Wohnungswirtschaft.

### Ihre Vorteile:

Gute Konditionen, flexible Produkte und individuelle Betreuung auf Augenhöhe.

### Sprechen Sie mit uns:

**Matthias Brauner (Regionaldirektor)**  
Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern,  
Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen  
Tel. +49 30 220021-4310  
matthias.brauner@wlbk.de

**Berndt Henke (Regionaldirektor)**  
Hessen, Rheinland, Rheinland-Pfalz,  
Saarland  
Tel. +49 211 210942-4330  
berndt.henke@wlbk.de

**Thomas Herngreen (Regionaldirektor)**  
Baden-Württemberg, Bayern  
Tel. +49 89 4523207-4320  
thomas.herngreen@wlbk.de

**Jürg Schönherr (Direktor)**  
Berlin  
Tel. +49 30 220021-4300  
juerg.schoenherr@wlbk.de

**Frank Thureau (Regionaldirektor)**  
Bremen, Niedersachsen, Westfalen  
Tel. +49 251 4905-4305  
frank.thureau@wlbk.de

**Horst Warneke (Regionaldirektor)**  
Hamburg, Schleswig-Holstein  
Tel. +49 40 5544869-4350  
horst.warneke@wlbk.de

info@wlbk.de  
www.wlbk.de



**WL BANK**

Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken

## Landtagswahlen in Mecklenburg-Vorpommern

**Schwerin** – Am 4. September 2016 waren rund 1,33 Millionen Wahlberechtigte in Mecklenburg-Vorpommern aufgerufen, den dortigen Landtag zu wählen.

Die Wahlbeteiligung lag bei 61,6 Prozent. Insgesamt werden dem siebten Landtag von Mecklenburg-Vorpommern 71 Abgeordnete angehören. (schi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie unter [www.mv-laiv.de](http://www.mv-laiv.de)

Das amtliche Wahlergebnis:

Partei	Stimmenanteil in Prozent	Sitze
SPD	30,6	26
CDU	19,0	16
DIE LINKE	13,2	11
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	4,8	-
NPD	3,0	-
FDP	3,0	-
AfD	20,8	18
Sonstige	5,6	-

Quelle: Landeswahlleiterin Mecklenburg-Vorpommern

## WETTBEWERB

### Klaus-Novy-Preis für Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen ausgeschrieben

**Solingen** – Die Spar- und Bauverein Solingen eG, größte Wohnungsbaugenossenschaft im Rheinland, vergibt anlässlich ihres 110. Geburtstages im Juli 2017 zum fünften Mal den Klaus-Novy-Preis. Dieser Preis für Innovationen im genossenschaftlichen Bauen und Wohnen wurde erstmals 1997 verliehen und hat seitdem im Fünf-Jahres-Rhythmus traditionelle und auch neu gegründete Genossenschaften zu neuen Wohnformen inspiriert.

Das Thema für 2017: „Genossenschaft innovativ sozial“. Vorgestellt werden sollen soziale Projekte für Jugendliche oder Kinder bis hin zu innovativen Wohnformen für Menschen in Krisensituationen. Seit dem 1. September 2016 werden Bewerbungen entgegen genommen. Bewerbungsschluss

ist Ende Februar 2017. Aus allen eingereichten Vorschlägen werden dann acht Projekte ausgewählt, die am Wettbewerb teilnehmen. Die Preisverleihung findet am 14. Juli 2017 in Solingen statt. Die Unterlagen sollen möglichst in digitaler Form per E-Mail eingereicht werden. Für Rückfragen

stehen im Vorstandssekretariat der SBV eG Barbara Rüdiger unter [ruediger@sbv-solingen.de](mailto:ruediger@sbv-solingen.de) oder telefonisch unter 0212/2066-211 beziehungsweise ihre Vertretung Brigitte Palenschat unter [palenschat@sbv-solingen.de](mailto:palenschat@sbv-solingen.de) oder 0212/2066-212 zur Verfügung. (bim/schi) ■

### „Viertel vor Grün“: vorbildliche Quartiere in NRW ausgezeichnet

**Düsseldorf** – Grünanlagen werten Wohn- und Stadtquartiere auf, machen die Wohnumgebung erst lebenswert und geben Freiräumen Sinn. Besonders vorbildliche Projekte wurden nun am 30. August 2016 im Düsseldorfer „Malkasten“ im Rahmen der Abschlussveranstaltung des Wettbewerbs „Viertel vor Grün – Wettbewerb für ein grünes Wohnumfeld“ ausgezeichnet. Es hat sich gezeigt, dass erfolgreiche Projekte nicht zwingend hohe Investitionssummen erfordern, denn zu den Siegern gehören große wie auch kleinere Wohnungsunternehmen und -genossenschaften.



Foto: Sven Nerdig

Strahlende Gesichter der Preisträger und Vertreter der Auslober bei der feierlichen Verleihung

Der Wettbewerb „Viertel vor Grün“ wurde gemeinsam vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW) und dem Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen (GaLaBau) ausgerichtet.

Nordrhein-Westfalens Bauminister Michael Groschek, der den Begriff der „Heimat vor der Haustür“ für die Wohn- und Stadtquartiere geprägt hat, war Schirmherr des Wettbewerbs. In dessen Vertretung gratulierte Staatssekretär **Michael von der Mühlen** den Geehrten anlässlich der Preisverleihung herzlich: „Alle Unternehmen, die Projekte zu diesem Wettbewerb eingereicht haben,

Weiter auf Seite 5 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 4

sind Gewinner. Denn sie belegen mit ihrem Interesse und Engagement, dass ihnen über die Wohnungen und Wohngebäude hinaus der Quartierszusammenhang, das Schaffen von Begegnungsräumen und die Gestaltung einer lebenswerten Wohnumgebung ein Anliegen sind. Ich würde mich freuen, wenn die Beispiele aus diesem Wettbewerb Schule machen.“

„Viele Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften legen Wert auf gepflegte Außenbereiche, und vielen Vermietern gelingt es dabei, ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit miteinander zu verbinden“, so VdW-Verbandsdirektor **Alexander Rychter**.

GalLaBau-Präsident **Hans Christian Leonhards** betonte: „Eine nachhaltige Planung, langfristig wirksame Konzepte und die Berücksichtigung von Quartierszusammenhängen sind unseren Mitgliedsunternehmen wichtig. Die Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften ist daher oft besonders fruchtbar.“

### Preisträger aus Köln, Essen und Erkrath

Mit dem ersten Preis wurde die GAG Immobilien AG Köln ausgezeichnet. Auf einem Gelände mit der Größe von 17 Fußballfeldern baut die GAG seit 2012 neue Wohnungen in Köln-Ostheim. Die Idee der Gartenstadt aus den Anfangsjahren der GAG wurde auch im Waldbadviertel umgesetzt und sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort im Grünen. Mit mehr als 520 modernen Wohnungen sowie offenen Spiel- und Erholungsflächen ist das Veedel Heimat für rund 2.000 Kölnerinnen und Kölner.

Den zweiten Preis verlieh die Jury an die Allbau AG. Das Essener Wohnungsunternehmen wurde für seine Aktivitäten im Quartier Meistersinger Park ausgezeichnet, wo im Rahmen der Umsetzung eines integrierten Quartierskonzepts eine umfangreiche Modernisierungsmaßnahme realisiert wurde. „Herausragend ist hier insbesondere der partizipatorische Ansatz und die soziale Nachhaltigkeit der verwirklichten Maßnahmen“, so die Jury. „Mieterinnen und Mieter, Anwohnerinnen und Anwohner sowie viele weitere Akteure wurden

von Beginn an in die Gestaltung mit einbezogen. Es wurden Strukturen geschaffen, die eine weitere, gemeinschaftliche und anwohnergetriebene Nutzung der Außenanlagen gewährleisten.“

Den dritten Preis erhielt die Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG – für die ganzheitliche Grünstrategie des Unternehmens. „Die Bestände der Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG spiegeln den hohen Anspruch an die Grün- und Außenanlagen wieder, welchen die Genossenschaft ausdrücklich als Bestandteil ihres Selbstverständnisses formuliert und lebt“, so die Jury. „Aus den örtlichen Gegebenheiten wird hier mit den einer kleineren Genossenschaft zur Verfügung stehenden Mitteln das Optimum herausgearbeitet. Die offensichtlich harmonische Zusammenarbeit zwischen Auftraggeber, Planer und ausführenden Unternehmen fällt besonders positiv auf.“

### Anerkennungen: Dortmund, Hamm

Die Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH und der Spar- und Bauverein Dortmund eG erhielten jeweils Anerkennungen für ihre Arbeiten und Projekte. (win/kön) ■

## AUS DEN VERBÄNDEN

### „Nur so kann Integration gelingen“: Thüringens Wohnungswirtschaft begrüßt Wohnsitzauflage für Flüchtlinge

**Erfurt – „Thüringens Wohnungswirtschaft stellte vergangenes Jahr einer Vielzahl von Flüchtlingen Wohnraum. Wir haben unsere Hausaufgaben gemacht. Jetzt geht es um Integration. Die kann nur gelingen, wenn wir Planungssicherheit durch eine Wohnsitzauflage für Flüchtlinge haben“, betonte Constanze Victor, Direktorin des Verbandes der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw). Beschließt Thüringen die Regelung am 13. September 2016, kann es künftig den Umzug von Flüchtlingen in bestimmte Städte oder Regionen verbieten. Die Auflage gilt nicht für Flüchtlinge, für die ein Umzug nötig wird, um einen Job, einen Ausbildungs- oder Studienplatz anzutreten.**

Für den vtw bietet die Wohnsitzauflage ausschließlich Vorteile – für Unternehmen als auch für die Flüchtlinge. So verursacht das kurze Verweilen der Flüchtlinge aktuell hohe Personal- und Verwaltungskosten bei Wohnungsunternehmen und bei Behörden. Es ist nahezu unmöglich innerhalb von wenigen Wochen oder Monaten den Wechsel von Wohnungen zu organisieren.

„Viel wichtiger aber ist: Nur wenn die Flüchtlinge langfristig an einem Ort verweilen, können sie sich bei uns einleben. Ohne Wohnsitzauflage wird die Binnenwanderung in die ohnehin oft überfüllten Ballungsräume weiter verstärkt – und verteilt sich nicht strukturiert zum Beispiel in die nähere Umgebung der Städte“, so Victor. Sie sieht hier die Politik in der Verantwortung, die Flüchtlinge nach ihrer Anerkennung am Standort weiter zu betreuen. „Die Wohnsitzauflage ist

ein Schritt in die richtige Richtung. Doch die Regelung allein reicht nicht. Derzeit stellt Thüringens Wohnungswirtschaft Wohnraum und übernimmt gleichzeitig die Integration der Flüchtlinge. Auf Dauer gehört das nicht zu den originären Aufgaben eines Wohnungsunternehmens. Dies muss eine gesamtpolitische Aufgabe sein. Hier ist die Politik dringend gefordert“, so die Verbandsdirektorin aus Erfurt. Der vtw schlägt deshalb vor, die Wohnsitzauflage an einen Pflichtsprachkurs und eine kontinuierliche Betreuung zu koppeln. Dafür sollten die Kommunen mehr Gelder zur Verfügung erhalten.

Auch für Thüringens Wohnungswirtschaft ist es ein Anliegen, stabile Mietverhältnisse zu entwickeln und die Flüchtlinge zu integrieren. Ohne eine Wohnsitzauflage und soziale Betreuung geht das jedoch nur sehr schwer. Aktuell engagieren sich auf privater Ebene Mieter, Mieterbeiräte und

Hauswörter für die Integration. Wohnungsunternehmen organisieren interkulturelle Schulungen, trainieren Mitarbeiter für den Umgang mit anderen Kulturen und kooperieren mit Jobcenter, Industrie- und Handelskammer (IHK), Handwerkskammer, dem Zentrum für Integration und Migration in Erfurt (ZIM) und vielen mehr.

Landespolitik muss diesen Prozess stärker unterstützen als bisher. „Die Politik fordert, dass wir Flüchtlingen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Wir kommen dieser gesellschaftspolitisch wichtigen Aufgabe nach. Doch es kann nicht sein, dass unsere Unternehmen mit der Integration der oft traumatisierten Menschen aus anderen Kulturen allein gelassen werden. Hier sind Sozialarbeiter und keine Wohnungswirtschaftler nötig. Dafür muss der Freistaat zeitnah ausreichend Mittel und Ressourcen zur Verfügung stellen“, appellierte Constanze Victor. (teilschi) ■

## „Mieter besser schützen – Mietpreisüberhöhungen wirksam bekämpfen“ – gemeinsamer Appell von norddeutscher Wohnungswirtschaft und Mieterverein

**Hamburg – Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) und der Mieterverein zu Hamburg fordern, zunächst die einfache Reform des Paragrafen fünf Wirtschaftsstrafgesetz (Mietpreisüberhöhung) umzusetzen, statt komplizierte und nicht zielführende Nachbesserungen der Mietpreisbremse zu planen. Der Hamburger Senat sollte sich im Bundesrat dafür einsetzen.**

Ein Jahr nach der Mietpreisbremse steht fest: Sie hat ihre Wirkung verfehlt. Die Bundesregierung denkt bereits über eine Nachbesserung nach. Der VNW warnt vor einer „Verschlimmbesserung“ und empfiehlt ein Umdenken. Um die Mieterinnen und Mieter vor überhöhten Mieten zu schützen, fordern VNW und Mieterverein daher gemeinsam: „Paragraf fünf Wirtschaftsstrafgesetz reformieren, statt Mietpreisbremse reparieren, damit Mietpreisüberhöhungen wieder wirksam geahndet werden können.“

Der Paragraf fünf im Wirtschaftsstrafgesetz (Mietpreisüberhöhung) besagt, dass ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen „unangemessen hohe Entgelte“ fordert. Mieten sind dann unangemessen hoch, wenn sie die üblichen Entgelte um mehr als 20 Prozent übersteigen und dies infolge der Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbaren Räumen geschieht.

Der Paragraf fünf weist Schwächen auf – er schreckt die schwarzen Schafe auf dem Wohnungsmarkt nicht ab. Ein „zahnloser Tiger“ also. Dies liegt vor allem an zwei Entscheidungen des Bundesgerichtshofs: Das „geringe Angebot an vergleichbaren Räumen“ bezieht sich auf das gesamte Gebiet, nicht auf den Stadtteil, in dem sich die Wohnung befindet. Das „Ausnutzen“

eines zu geringen Angebotes ist damit folglich kaum nachweisbar. Des Weiteren steht der Mieter in der „Bringschuld“. Er muss beweisen, dass er aufgrund fehlender Angebote auf das teure Mietangebot angewiesen ist. In der Realität kaum umsetzbar.

„Es ist total unverständlich, dass es einen Paragrafen gibt, der aufgrund seiner Ausgestaltung keine Anwendung findet. Stattdessen hat die Politik als Alternative ein schlechteres Instrument wie die Mietpreisbremse eingeführt. Nur es wirkt nicht“, erklärte VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner.

„Wir wollen, dass die Hamburgerinnen und Hamburger Wohnungen zu bezahlbaren Preisen mieten können“, so Breitner. „Die VNW-Mitgliedsunternehmen liegen mit einer Durchschnittsmiete von 6,22 nettokalt unter der allgemeinen Durchschnittsmiete von rund acht Euro. Doch nicht alle Menschen können in den Wohnungen der Verbandsunternehmen wohnen. Einige schwarze Schafe auf dem Wohnungsmarkt nutzen die hohe Nachfrage in begehrten Lagen aus und verlangen horrende Mieten. Das ist unsozial und schadet dem Image der gesamten Branche. Um dem einen Riegel vorzuschieben, sollte sich der Hamburger Senat auf Bundesebene für einen anwendbaren Paragraf fünf Wirtschaftsstrafgesetz einsetzen.“

„Mit einer Stärkung des Paragrafen fünf wäre den Hamburger Mieterinnen und Mietern sicherlich mehr geholfen als mit ungewissen Nachbesserungen der Mietpreisbremse“, sagte Siegmund Chychla, Geschäftsführer des Mietervereins zu Hamburg. „Im Gegensatz zur Mietpreisbremse sieht der Paragraf 5 stärkere Sanktionen vor. Die Rückzahlung der überhöhten Mieten ab Vertragsschluss und Bußgelder entwickeln eine ausreichende generalpräventive Wirkung.“

Um den Paragrafen fünf zu einem praxistauglichen Instrument zu machen, muss an einigen Stellen nachgebessert werden. Zum Beispiel sollte sich das „geringe Angebot an vergleichbaren Räumen“ auf ein Teilgebiet beziehen, nicht auf das Gesamtgebiet. Des Weiteren sollte die Beweisführung (der Mieter muss darlegen, welche Bemühungen er bisher geleistet hat, um eine Wohnung zu finden) verändert werden. Der Hamburger Senat hatte im Jahr 2013 bereits einen Gesetzesantrag zur Änderung in den Bundesrat gegeben (Drucksache 176/13).

„Der Hamburger Senat sollte sich der Sache im Sinne der Hamburger Mieterinnen und Mieter dringend erneut annehmen. Wir, der VNW und der Mieterverein zu Hamburg, stehen gern beratend zur Seite“, forderten Breitner und Chychla gemeinsam.

(frit/schi) ■

## Berlin-Brandenburgische Wohnungswirtschaft veröffentlicht Wohnleitfaden für Geflüchtete

**Berlin – Um den neuen Mieterinnen und Mietern das Ankommen in ihrer Nachbarschaft zu erleichtern und mögliche Probleme in der neuen Umgebung gar nicht erst aufkommen zu lassen, hat der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) auf Grundlage von Erfahrungen aus der Vermietungspraxis seiner Mitgliedsunternehmen einen Wohnleitfaden erarbeitet. Er ist nun auf Deutsch, Arabisch und Englisch erschienen.**

Der Leitfaden erklärt unter anderem die Themen „Richtige Nutzung der Wohnung“, „Heizen und Lüften“, „Müllentsorgung“ und „Gemeinschaftlicher Umgang“ verständlich in Wort und Piktogrammen.

„Im letzten Jahr sind rund 125.000 Menschen nach Berlin und Brandenburg geflüchtet. Viele von ihnen werdend dauer-

haft bei uns bleiben. Dieser Zuzug stellt uns vor große Herausforderungen, ist aber auch eine große Chance“, erklärte BBU-Vorstand Maren Kern. „Um unsere Mitgliedsunternehmen bei der Integration der Geflüchteten zu unterstützen, haben wir gemeinsam mit ihnen unseren Wohnleitfaden erarbeitet. Damit wollen wir die Neuankömmlinge bei ihren ersten Schritten in den neuen Nachbarschaften erleichtern.“ (ebelschi) ■

➔ Der Wohnleitfaden steht unter <https://goo.gl/9Hun9a> im Bereich „Downloads“ als Word- und PDF-Datei zur Verfügung. Die offene InDesign-Datei kann beim BBU per E-Mail unter [info@bbu.de](mailto:info@bbu.de), Betreff „Wohnleitfaden“, angefordert werden. Wohnungsunternehmen und Hilfsinitiativen können die Dateien so bei Bedarf ergänzen und für ihre jeweilige Nutzergruppe anpassen werden.

**Handwerkerleistungen unter der Lupe**

20. September 2016, Frankfurt am Main

Teure Fehler in Planung, Ausführung und Abnahme sind eher die Regel als die Ausnahme. Die Gründe hierfür sind vielfältig: Mangelndes Fachwissen, fehlende Sorgfalt in der Ausführung oder falsche Planung sind nur einige Beispiele. In diesem Seminar werden typische Ausführungsfehler gezeigt und erläutert, auf welchen Grundlagen Leistungen ein- und nachgefordert werden können. Dabei werden Baumaßnahmen von der Planung bis zur Leistungsabnahme vorgestellt. Die Teilnehmer können ihre kniffligsten Fragestellungen mitbringen und sich von einem Experten beraten lassen.

**Weitere Infos:** EBZ, Anna Stopperich, Telefon: 0234/9447567, E-Mail: a.stopperich@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

**Umsetzung von IT-Projekten**

22. September 2016, Berlin

Inhaltliche Schwerpunkt dieses Seminars sind die Festlegung der Voraussetzungen für die Auswahl eines Projektleiters, die Zusammenstellung eines Kriterienkatalogs für die Kaufentscheidung bestimmter Produkte sowie die Aufbereitung eines Lastenheftes als Basis für eine Ausschreibung. Darüber hinaus geht es um die Analyse von Prozessen, die von der Software abweichen, die Kontrolle und Abnahme eines Pflichtenheftes sowie um die Planung eines Softwareprojektes. Zudem werden das Abnahmeverfahren für Software bei deren Einführung sowie die gesetzlichen Rahmenbedingungen der einzelnen relevanten Serviceverträge thematisiert. Zur Zielgruppe gehören Vorstände und Geschäftsführer von Wohnungsunternehmen sowie EDV-Verantwortliche.

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

**Megatrend Digitalisierung**

22. September 2016, Hamburg

Mit der zunehmenden Digitalisierung steigen die Möglichkeiten, die Mieterkommunikation und die Abläufe in Wohnungsunternehmen effizienter zu gestalten, Daten schneller aufzubereiten und über mobile Endgeräte dort verfügbar zu machen, wo sie gebraucht werden. Gleichzeitig wird man den wachsenden Ansprüchen der Mieter an Zuverlässigkeit, Auskunftsfähigkeit und Bearbeitungsgeschwindigkeit gerecht. Das Ziel dieses Seminars ist es deshalb, die Chancen und Risiken der digitalen Mieterkommunikation für ein Wohnungsunternehmen aufzuzeigen und konkrete Handlungsempfehlungen zu den einzelnen Bausteinen zu geben. Führungskräfte und Mitarbeiter aus dem technischen und kaufmännischen Bereich sowie Hauswarte sind besonders angesprochen.

**Weitere Infos:** VNW, Andrea Schwoch, Telefon: 040/52011224, E-Mail: schwoch@vnw.de, Internet: www.vnw.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.mediacyenter.haufe.de

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

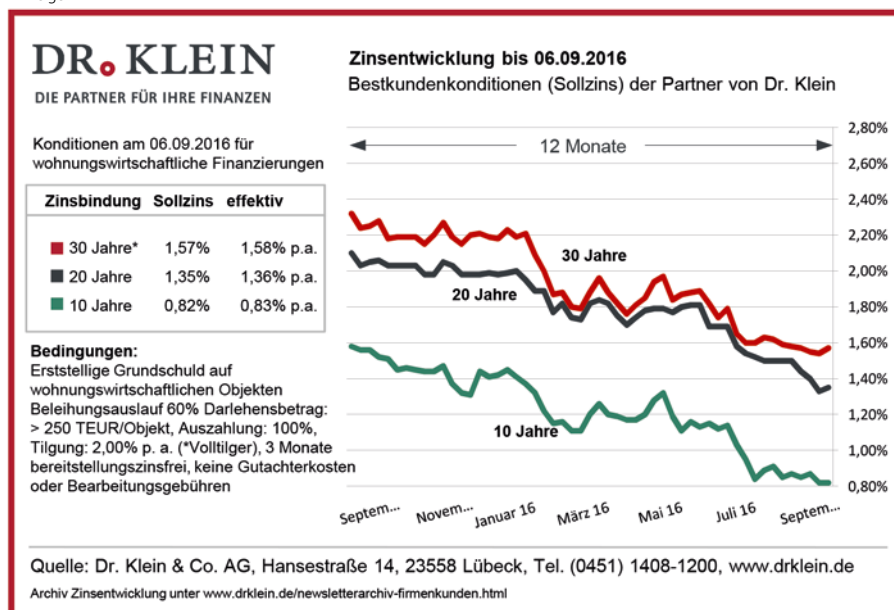
Bezugspreis jährlich:  
115 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand  
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-  
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von  
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© 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](http://www.haufe.de/immobilien) in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „Zeitschriften“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpeile 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.

## GreenTec Awards 2017: Noch bis zum 15. September bewerben!



Foto: GreenTec Awards

Die Trophäe der GreenTec Awards

Der Countdown läuft: Noch bis zum 15. September 2016 können Bewerbungen bei den GreenTec Awards 2017 eingereicht werden. Vom Wohnungsunternehmen über Start-ups bis zum Global Player, vom Ehrenamt bis zum wissenschaftlichen Forschungsprojekt können wieder alle ihre nachhaltigen und innovativen Ideen, Konzepte, Produkte oder Dienstleistungen präsentieren, deren Ziel die Schonung von Umwelt und Ressourcen ist.

Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft

GdW, ist zum mittlerweile dritten Mal Jury-Mitglied und Pate der Wettbewerbs-Kategorie Bauen und Wohnen. Die GreenTec Awards sind Europas größter Umwelt- und Wirtschaftspreis. Mit der Unterstützung der Hauptmedienpartner ProSieben, WirtschaftsWoche, Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ) und NewsGreen werden innovative Projekte und Produkte ausgezeichnet, die Maßstäbe in Sachen Umwelttechnologie und -schutz setzen sowie einen ökologischen Lebensstil fördern.

Die Bewerbungsunterlagen stehen zum Download unter [www.greentec-awards.com](http://www.greentec-awards.com) zur Verfügung. Es wird eine Bearbeitungsgebühr von 200 Euro berechnet. Die Jury und ein Online-Voting bestimmen die Gewinner. (bühlschi) ■

➔ [Alle Infos finden Sie unter www.greentec-awards.com](http://www.greentec-awards.com)

## Recht so

### Bezugnahme auf Berliner Mietspiegel mit Einschränkung „nicht qualifiziert“ unschädlich

Mit Urteil vom 6. Juni 2016 (Az.: 65/S 149/16) hat das Landgericht Berlin entschieden, dass ein Mieterhöhungsverlangen nicht deshalb unwirksam sei, weil der Vermieter zwar auf den Mietspiegel Bezug nimmt, aber gleichzeitig mitteilt, er halte ihn nicht für qualifiziert. Daran ändere sich nichts, wenn im Zustimmungsprozess der Vermieter sich zum Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete ausschließlich auf Sachverständigengutachten beziehe. Werden Einwendungen gegen den Mietspiegel von den Parteien nicht rechtzeitig vorgetragen, spreche schon die Lebenserfahrung dafür, dass der Berliner Mietspiegel 2015 jedenfalls als einfacher Mietspiegel herangezogen werden könne. Zur Begründung führt das Gericht aus, dass die fehlende Überzeugung von der Eignung des Begründungsmittels nicht zur formellen Unwirksamkeit führe. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Das Mieterhöhungsverlangen kann auf einem qualifizierten Mietspiegel, einem einfachen Mietspiegel, einer Mietdatenbank, einem Sachverständigengutachten oder auf drei Vergleichswohnungen gestützt werden. Diese Begründungsmittel sieht der Gesetzgeber ‚insbesondere‘ vor (vgl. § 558 a Bürgerliches Gesetzbuch). Sinn des Begründungserfordernisses ist es, dem Mieter die Möglichkeit zu geben, das Mieterhöhungsverlangen nachprüfen zu können. Diese Möglichkeit hat der Vermieter dem Mieter hier gegeben. Die gleichfalls mitgeteilte Ansicht, der Berliner Mietspiegel sei nicht qualifiziert, dürfte als persönlicher Kommentar zu bewerten sein – ändert aber nichts an der Möglichkeit des Mieters, das Erhöhungsverlangen zu überprüfen. Kommt es zum Rechtsstreit, so bleibt es jeder Partei unbenommen, weitere Begründungsmittel zur Unterstützung der jeweiligen Position heranzuziehen.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

#### ZAHL DER WOCHE

# 43,6

Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland waren im Juli 2016 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahresmonat nahm die Zahl der Erwerbstätigen kräftig um 533.000 Personen oder 1,2 Prozent zu. Die Erwerbstätigkeit ist seit Dezember 2015 konstant mit Zuwachsraten von jeweils 1,2 Prozent zum Vorjahresmonat angestiegen. Erwerbslos waren im Juli 2016 rund 1,9 Millionen Personen, 60.000 weniger als ein Jahr zuvor. Im Vergleich zum Vormonat Juni erhöhte sich die Erwerbstätigenzahl bis Ende Juni um 36.000 Personen oder 0,1 Prozent. Der Anstieg gegenüber Juni war damit höher als im Durchschnitt der letzten fünf Jahre (+ 11.000 Personen). ■