

## Inhalt

**3 Mieterstrom:** Der dezentralen Stromerzeugung für Mieter in den Wohnquartieren droht im Zuge der Novelle des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes das Aus.

**5 Thüringen:** Die Wohnungswirtschaft im Freistaat begrüßt die Gesprächsbereitschaft von Ministerpräsident Ramelow bei der Flüchtlingsunterbringung.

**8 GdW-Gremien:** Der Verbandsrat des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW hat neue Mitglieder ins Präsidium und den Vorstand gewählt.

## Flüchtlingsunterbringung erleichtern – Wohnungswirtschaft legt Resolution vor

**Berlin – Der Zustrom nach Deutschland von Menschen, die vor Krieg und Not flüchten, hält unvermindert an. Die deutsche Wohnungswirtschaft engagiert sich umfassend dafür, die Flüchtlinge und Asylbewerber menschenwürdig und integrationsfördernd unterzubringen. Im Vorfeld des vom Bund am 6. September 2015 beschlossenen Gesamtkonzeptes zur Flüchtlings- und Asylpolitik hat der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW zu den konkret notwendigen Maßnahmen eine umfassende Resolution veröffentlicht.**



Die rechtlichen Voraussetzungen für die Wohnraumversorgung müssen dringend an die aktuelle Ausnahmesituation angepasst werden, fordert der GdW in seiner Resolution.

Bereits zwei Drittel der befragten GdW-Unternehmen setzen Wohnungen zur Flüchtlingsunterbringung ein. Ihr Hauptmotiv: Soziale Verantwortung, wie weit über 90 Prozent der Wohnungsunternehmen bestätigen. „In der aktuellen Notsituation wird jedoch häufig vergessen: Es geht nicht allein um die Erstunterbringung, sondern auch um die längerfristige Integration“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Diese Frage wird immer drängender. Wir brauchen Lösungen mit Hand und Fuß, damit zum einen Bauvorgänge deutlich schneller günstiger wer-

den – sowohl für den Neubau als auch für die Instandsetzung bereits stillgelegter Gebäude. Zum anderen muss die soziale Betreuung von Zuwanderern so ausgestaltet werden, dass sie ein Teil unserer Gesellschaft werden können.“

In der am 3. September 2015 verabschiedeten GdW-Resolution fordern die Unternehmer unter anderem, dass der Bund unmittelbar für die Wohnraumförderung zuständig sein solle. Außerdem müssen die rechtlichen Voraussetzungen

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Deutlicher Wanderungsüberschuss in Deutschland

Im Jahr 2014 zogen insgesamt 1.465.000 Personen nach Deutschland zu. Das waren 238.000 Zuzüge mehr als im Jahr 2013 und damit ein Plus von 19 Prozent. Wie das Statistische Bundesamt nach vorläufigen Ergebnissen mitteilte, hatte es eine ähnlich hohe Zuwanderungszahl zuletzt im Jahr 1992 mit 1.502.000 Personen gegeben. (wi)

### Jeder Dritte mit Migrationshintergrund hat Abitur

2014 hatten 30 Prozent der Bevölkerung mit Migrationshintergrund Abitur oder Fachhochschulreife. Betrachtet wurden hier Personen ab 15 Jahre. Wie das Statistische Bundesamt anlässlich des Weltbildungstages am 8. September 2015 weiter mitteilte, betrug der entsprechende Anteil bei Personen ohne Migrationshintergrund 28,5 Prozent. (wi)

### Berliner Senat legt Gesetzentwurf zur Wohnungspolitik vor

Nur drei Wochen nach der Einigung mit der Initiative vom Mietenvolksentscheid hat der Senat seinen Gesetzentwurf vorgelegt. Wie die *Berliner Zeitung* in ihrer Ausgabe vom 8. September 2015 mit Bezug auf den Entwurf berichtete, wird die Wohnungs- und Mietpolitik in Berlin von 2016 an so sozial ausgerichtet wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Unter anderem sehe der Entwurf allein für die kommenden fünf Jahre 212 Millionen Euro Subventionen für Mieter in Sozialwohnungen vor. (wi)

↳ Fortsetzung von Seite 1

gen für die Wohnraumversorgung an die aktuelle Ausnahmesituation angepasst werden, damit umgehend mehr bezahlbarer Wohnraum für alle Menschen in Deutschlands Städten entstehen kann. „Es muss jetzt gebaut werden, denn rund die Hälfte der zu uns kommenden Flüchtlinge wird dauerhaft in Deutschland bleiben“, so Gedaschko. Bund und Länder sollen daher die Baustandards befristet absenken und die Energieeinsparverordnung bis zum Jahr 2020 auf das Niveau der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 absenken. Darüber hinaus müssten die Verfahren für den Bau von Unterkünften und für die Unterbringung drastisch beschleunigt werden.

„Es muss jetzt gebaut werden, denn rund die Hälfte der zu uns kommenden Flüchtlinge wird dauerhaft bleiben“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko.



Foto: GdW, Urban Ruths

## Die Forderungen der GdW-Wohnungswirtschaft zur Flüchtlingsunterbringung:

- Wir plädieren nachdrücklich für eine unmittelbare Zuständigkeit des Bundes für die Wohnraumförderung. Eine über die Kompensationsmittel hinausgehende Bundesförderung sollte als Zuschuss, nicht als Zinsverbilligung gewährt und über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren kontinuierlich erhöht werden. Die Förderung sollte zweckgebunden sein und für den Neubau sowie die Instandsetzung von leerstehenden Bestandsbauten verwendet werden.
- Die Einführung der nächsten Stufe der Energieeinsparverordnung zum 1. Januar 2016 würde den Neubau von Wohnungen um circa sieben Prozent verteuern. Aber auch der heutige Standard verhindert die Errichtung preisgünstigen Wohnraums. Wir schlagen daher eine bis 2020 befristete Absenkung der Anforderungen auf das Niveau der EnEV 2009 vor bei Beibehaltung der aktuellen Förderkonditionen.
- Bei starren Vorgaben, wie zum Beispiel beim Lärmschutz, sollten die Baugenehmigungsbehörden ermächtigt werden, eine Abweichung von 10 Prozent zu tolerieren.
- Die kommunalen Bauämter müssen in der Regel personell deutlich besser ausgestaltet werden, um die Genehmigungsverfahren drastisch zu beschleunigen. Im Zweifel muss das Land beziehungsweise der Bund die Verfahren ansich ziehen.
- Wir halten es für erforderlich, dass die Wohnungsversorgung von den Bürgermeistern in den Städten und Gemeinden zur Chefsache erklärt wird. Die Kommunen müssen einen Wohnungsbaukoordinator benennen, den die Ländern bezahlen.
- Bei der Erstunterbringung von Flüchtlingen in Altbeständen sollte Bestandschutz gelten, damit keine zeitraubenden Baumaßnahmen den Einzug verzögern.
- Die maximale Belegungsdichte in den Wohnungen darf die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung geltenden Höchstgrenzen nicht überschreiten.
- Länder, Landkreise und kreisfreie Städte müssen hinsichtlich der Kosten o der sozialen Betreuung (einschließlich Deutschkurse et cetera) und o der Wiederherrichtung von unbewohnbaren Wohnungen finanziell ausreichend ausgestattet sein.
- Es muss sichergestellt werden, dass Fördermittel für den geplanten Abriss von Wohnungen, die aufgrund der erhöhten Nachfrage vorübergehend zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt und erst zu einem späteren Zeitpunkt abgerissen werden, auch danach noch zur Verfügung stehen.
- In einigen Fällen wird es – unabhängig von der Marktsituation – notwendig sein, auch über Neubauvorhaben im Außenbereich nachzudenken und den grundsätzlichen Vorrang der Innenentwicklung neu zu bewerten.
- Sollte es europarechtliche Vorschriften geben, die keine Ausnahmeregelung für die aktuelle Notsituation vorsehen, wird die Bundesregierung gebeten, in Brüssel für entsprechende Ausnahmetatbestände einzutreten.

↳ Die Resolution des GdW finden Sie unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de) oder direkt unter diesem Kurz-Link: [bit.ly/1NYO6kw](http://bit.ly/1NYO6kw)

### Bund legt Gesamtkonzept zur Flüchtlings- und Asylpolitik vor

Weitere drei Milliarden Euro für Länder und Kommunen, 3.000 zusätzliche Stellen bei der Bundespolizei, Einigung auf sichere Herkunftstaaten: Das sind die Kernpunkte eines Maßnahmenpakets, auf das sich die Koalition am 6. September 2015 verständigt hat. Die Kanzlerin forderte zugleich eine „Kraftanstrengung der Europäischen Union“.

Zum ersten Mal lege die Bundesregierung

ein Gesamtkonzept zur Bewältigung des wachsenden Flüchtlingsstroms vor, erklärte Bundeskanzlerin Angela Merkel bei einer gemeinsamen Pressebegegnung mit Bundeswirtschaftsminister Sigmar Gabriel. Der Koalitionsausschuss hatte Sonntagnacht Eckpunkte im Umgang mit der Flüchtlingsfrage beschlossen.

Die internationale Staatengemeinschaft müsste „an der Bekämpfung der Fluchtursachen, der Überwindung von Bürgerkriegen und an der Überwindung der terroristi-

schen Gefahren gemeinsam arbeiten“. Die Bundesregierung werde ihr Engagement für die Krisenbewältigung und -prävention ausbauen, kündigte Merkel an.

In einer Task-Force unter luxemburgischer Präsidentschaft würde über den Bau von sogenannten „Hotspots“ gesprochen werden. Alle EU-Staaten müssten menschenwürdige Aufnahme- und Registrierungseinrichtungen für Schutzbedürftige bereitstellen, forderte Merkel. Eine solidari-

Weiter auf Seite 3 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 2

sche faire Verteilung sei wichtig. Alle Länder in der EU müssten die Standards für faire Bedingungen erfüllen, appellierte Merkel.

### Bund entlastet Länder und Kommunen

Was die nationale Aufgabe angeht, sieht Merkel Bund, Länder und Kommunen in einer „Verantwortungsgemeinschaft“. Der Bund werde seine Ausgaben um drei Milliarden Euro erhöhen und Ländern und Kommunen weitere drei Milliarden zur Verfügung stellen. Über die Einzelheiten würde bis zum 24. September entschieden.

Die Bundesregierung habe einen „anspruchsvollen Zeitplan“: Noch im Oktober würden alle notwendigen gesetzlichen Maßnahmen beschlossen werden, erklärte Merkel. Beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) sollen die Asylverfahren beschleunigt werden.

Merkel sicherte Ländern und Kommunen die Unterstützung beim Bau von 150.000 „menschwürdiger Erstaufnahmeeinrichtungen“ zu. Der Bund werde sich hier

durch Bundesliegenschaften beteiligen, aber auch durch finanzielle Zuschüsse.

### Sozialen Wohnungsbau ausbauen

Der aktuelle Zuzug von Flüchtlingen und Asylbewerbern verstärkt den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere auf bereits angespannten Wohnungsmärkten. Darin waren sich auch die Koalitionsspitzen bei ihrem Treffen einig. Der Bund werde Länder und Kommunen beim Neubau von Wohnungen und bei der Ausweitung des Bestands an Sozialwohnungen unterstützen. Dazu werde der Bund Kommunen und kommunalen Gesellschaften über Konversionsliegenschaften hinaus auch weitere Immobilien und Liegenschaften schnell und verbilligt für den sozialen Wohnungsbau bereitstellen. Zudem werden Bund und Länder prüfen, wie mittels steuerlicher Anreizinstrumente der Neubau von preiswertem Wohnraum in Gebieten mit angespannter Wohnungslage gefördert werden kann.

Im Koalitionssauschuss sei darüber hinaus wichtig gewesen, deutlich zu machen, dass Bedürftige Schutz bekommen sollen, so Merkel. „Diejenigen, die keine Bleibe-

perspektive haben, müssen unser Land auch wieder verlassen“, erklärte sie. Deshalb wolle die Bundesregierung Fehlanreize beseitigen. So soll Bargeldbedarf in Erstaufnahmeeinrichtungen so weit wie möglich durch Sachleistungen ersetzt werden. Die Geldleistungen sollten maximal ein Monat im Voraus ausgezahlt werden.

Merkel kündigte an, dass für Asylsuchende aus sicheren Herkunftsstaaten des westlichen Balkans Alternativen zum Asylweg geschaffen werden sollen. Wer einen Arbeitsplatz oder Ausbildungsvertrag nachweisen könne, soll aus diesen Staaten arbeiten können, erklärte die Kanzlerin.

Der Bund wird auch das freiwillige Engagement unterstützen. „Wir haben jetzt so viele Freiwillige, aber wir werden lange Zeit Engagement brauchen“, so Merkel. Beim Bundesfreiwilligendienst sollen 10.000 zusätzliche Stellen geschaffen werden.

(burkschilbureg) ■

➔ Weitere Infos zum Flüchtlingsunterbringung in den Bundesländern finden Sie in dieser Ausgabe auf Seite 5.

## Novelle des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes: Mieterstrommodellen droht das Aus

**Berlin – Der dezentralen Stromerzeugung für Mieter in den Wohnquartieren droht das Aus. Davor warnt der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW in seiner am 3. September 2015 veröffentlichten Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundeswirtschaftsministeriums (BMWi) für ein neues Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG). Der Gesetzesentwurf sieht vor, nur noch die Einspeisung ins allgemeine Stromnetz sowie den Eigenverbrauch von Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung für stromintensive Unternehmen und Kleinstverbraucher zu unterstützen. Genau die Förderung, die Mieterstrom ermöglicht, soll eingestellt werden.**

Bei Mieterstromprojekten nutzt im Gegensatz zu Eigenstromprojekten nicht der Betreiber der KWK-Anlage den Strom, sondern der Mieter. Seit der KWKG-Novelle im Jahr 2009 erhält der Mieterstrom die für alle einheitliche KWK-Zulage von 5,41 Cent pro Kilowattstunde bis 50 Kilowatt elektrisch und darüber vier Cent pro Kilowattstunde sowie über 250 Kilowatt elektrisch 2,4 Cent pro Kilowattstunde. Das BMWi schlägt nun vor, diese Zulage deutlich zu kürzen und bei größeren Anlagen – wie sie für die Bereitstellung von Strom für ein Wohnquartier nötig sind – ganz zu streichen.

„Damit werden Mieterstromprojekte der Wohnungswirtschaft sowie der Contractoren und Stadtwerke bis auf wenige Ausnahmen bald nicht mehr wirtschaftlich darstellbar sein und es wird praktisch keine neuen Projekte mehr geben“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Diese drastische Besserstellung von Großverbrauchern und Eigenheimbesitzern im Vergleich zu Mietern ist nicht zu rechtfertigen. Auch Mieter müssen an den Vorteilen der Energiewende teilhaben können, sonst leidet auf kurz oder lang die Akzeptanz“, so Gedaschko.

Studien beweisen, dass das Potenzial für Kraft-Wärme-Kopplung in Wohngebäuden ein wichtiger Bestandteil der Energiewende ist. „Dass die Förderung des Mieterstroms nun komplett eingestellt werden soll, ist paradox“, so Gedaschko. Entsprechend des Koalitionsvertrages hatte die Bundesregierung in dieser Legislaturperiode vor, das Quartier als wichtige Handlungsebene für die dezentrale Strom- und Wärmeenergieerzeugung zu stärken. Nun soll das Gegenteil passieren. „Wir fordern hier ein zügiges Umdenken“, erklärte der GdW-Chef.

(burkschi) ■

### Bundeswirtschaftsministerium zum KWKG-Gesetz: Perspektive für moderaten Ausbau eröffnen

Aus welchem Grund werden Mietwohngebäude und Mieterstromprojekte bei der dezentralen Strom- und

Wärmeerzeugung benachteiligt? Wie stellt sich das Wirtschaftsministerium eine zukunftsfähige, umweltfreundliche

Energieversorgung von Wohnquartieren vor? Und wie kann gleichzeitig sicher

Weiter auf Seite 4 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 3

gestellt werden, dass sich auch Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen energetisch vorteilhafte Wohnungen leisten können? Auf Anfrage der wi hat eine Sprecherin des Ministeriums folgende Antworten gegeben:

**Reform des Kraft-Wärme-Kopplung-Gesetzes**

Die Kraft-Wärme-Kopplung werde auf die Ziele der Energiewende ausgerichtet, der Ersatz von Kohle durch Gas-KWK gefördert und eine Perspektive für einen moderaten Ausbau eröffnet, so eine Sprecherin des Bundeswirtschaftsministeriums (BMW). Zudem werde die KWK-Förderung von heute 0,5 Milliarden Euro auf 1,5 Milliarden Euro aufgestockt. Das BMW arbeite derzeit intensiv an der Umsetzung der „Eckpunkte für eine erfolgreiche Umsetzung der Energiewende“ vom 1. Juli 2015, unter anderem im Bereich Kraft-Wärme-Kopplung. Die Abstimmungsprozesse hierzu laufen derzeit. Ziel sei, die Novellierung des KWK-Gesetzes rasch voranzutreiben.

**Zukunftsfähige Energieversorgung von Wohnquartieren**

Das BMW erarbeite derzeit die Energieeffizienzstrategie Gebäude, so die Ministeriumssprecherin. Es gehe hierbei um eine langfristige Strategie im Gebäudebereich. Die Strategie soll im Herbst 2015 beschlossen werden. Ziel sei die Erreichung eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 durch Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien. Die Strategie gehe dabei

von einem integrierten Ansatz für den Wärme-, Effizienz- und Strombereich in Gebäuden und Wohnquartieren aus. Aussagen über konkrete Aspekte der Strategie könnten aber zu diesem Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Mit dem KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ unterstütze das Förderprogramm des Bundesumweltministeriums gezielt den Quartiersansatz im Bereich Energieeffizienz, indem umfassende Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden und der kommunalen Infrastruktur im Quartier angestoßen werden.

**Energieeffizientes Wohnen für einkommensschwache Haushalte**

Die Bundesregierung ermögliche mit einer Vielzahl von Maßnahmen und Aktivitäten, dass sich auch Haushalte mit mittlerem und niedrigem Einkommen energetisch sanierte Wohnungen leisten können, so die Ministeriumssprecherin weiter. Sie habe sich dieser Frage insbesondere in der Arbeitsgruppe „Soziales und klimafreundliches Wohnen und Bauen“ angenommen, die Bestandteil des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ ist. Gleichzeitig tragen die von der Bundesregierung zur Verfügung gestellten Fördermittel, etwa im Rahmen des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms (KfW-Förderung) oder des Marktanreizprogramms für erneuerbare Energien (MAP) dazu bei, die Belastung für Mieter, Nutzer und Eigentümer durch energetische Sanierungen zu begrenzen. Denn die ausgereichte Förderung müsse bei der Berechnung der Modernisierungsmieterhöhung abgezogen wer-

den. Zusätzlich profitierten die Nutzer mittelfristig von niedrigeren Heizkosten. Zudem unterstütze das BMW Energieberatungen, die auf die Erhöhung der Energieeffizienz im Bereich Strom und Wärme und damit auf eine Senkung der Energiekosten zielen. Auch gebe es ganz konkrete Programme, die insbesondere einkommensschwachen Verbrauchern Unterstützung bieten. Gefördert werden beispielsweise die von den Verbraucherzentralen durchgeführten Energie-Checks, bei denen der Energieberater direkt zu den Verbrauchern nach Hause kommt, um dort den Energieverbrauch zu untersuchen. Dabei werden zusammen mit dem Verbraucher die wichtigsten Stellschrauben identifiziert, um Energieverbrauch und Einsparpotenziale zu beurteilen, nach Abschluss des Checks gibt es ein Protokoll mit Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen. Die Checks sind für einkommensschwache Haushalte kostenlos. Ein ebenfalls kostenloses Beratungsangebot für einkommensschwache Haushalte biete der Deutsche Caritasverband e.V. gemeinsam mit dem Bundesverband der Energie- und Klimaschutzagenturen Deutschlands e.V. an. Dieses Programm werde vom Bundesumweltministerium gefördert. Auch viele Länderprogramme der sozialen Wohnraumförderung sehen eine Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen vor. (braalschi) ■

➔ **Das Eckpunktepapier Energiewende, die 10-Punkte-Energie-Agenda sowie weitere Infos zum Thema „Energieberatung und Förderung“ finden Sie unter [www.bmwi.de](http://www.bmwi.de).**

**Hintergrund:**

**Was ist Kraft-Wärme-Kopplung?**

Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) ist die gleichzeitige Gewinnung von mechanischer Energie, die in der Regel unmittelbar in elektrischen Strom umgewandelt wird, und nutzbarer Wärme für Heizzwecke oder für Produktionsprozesse in einem gemeinsamen thermodynamischen Prozess, üblicherweise in einem Heizkraftwerk.

Zunehmend an Bedeutung gewinnen kleinere KWK-Anlagen für die Versorgung von Gewerbebetrieben und Wohngebieten, beziehungsweise einzelner Mehr- und sogar Einfamilienhäuser, sogenannte Blockheizkraftwerke (BHKW).

Vorteil der KWK ist der verringerte Brennstoffbedarf für die Strom- und Wärmebereitstellung, wodurch die Schadstoffemissionen stark reduziert werden. Die Förderung durch das Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz

(KWKG) und das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) soll den Ausbau beschleunigen.

**Was ist Mieterstrom?**

Mieterstrom ist Strom, der durch Kraft-Wärme-Kopplung in den Wohnquartieren erzeugt und nicht ins allgemeine Stromnetz eingespeist, sondern direkt von den Mietern genutzt wird. Der Unterschied zum begünstigten Eigenstrom ist aber, dass der Betreiber der Strom erzeugenden Anlage (zum Beispiel des Blockheizkraftwerkes) nicht der Stromverbraucher ist (zwei juristische Personen). Bei Mieterstrommodellen wird der Strom von Gebäudebesitzer (zum Beispiel einem Wohnungsunternehmen) erzeugt und den Mietern zum Verbrauch zur Verfügung gestellt.

Der Strom bleibt vor Ort und entlastet das Netz. Die entstandene Wärme wird beispielsweise zur Warmwasserversorgung

genutzt, das spart CO<sub>2</sub>. In bestehenden Modellen wird Mieterstrom als Paket aus BHKW und anderem Strom durch Kooperationspartner zur Verfügung gestellt. Eine vollständige Abdeckung des Strombedarfs aus den Quartiers-BHKWs ist nicht möglich, sonst könnte nur ein Teil der anfallenden Wärme genutzt werden. Auch sind die Möglichkeiten zum Einsatz von BHKWs begrenzt.

Die Streichung der Förderung für Strom, der nicht in ein allgemeines Netz gespeist wird, begründet das BMW damit, dass die Eigenversorgung auch ohne Förderung wirtschaftlich ist.

Da Mieterstrom aber kein Eigenstrom ist, ist die volle EEG-Umlage zu zahlen. Entsolidarisierend ist Mieterstrom daher nicht. Ein wirtschaftlicher Betrieb ist derzeit allerdings nur mit einer Zulage aus dem KWKG möglich. (viehburk) ■

## Flüchtlingsunterbringung in Thüringen: Ministerpräsident Ramelow geht den richtigen Weg

**Erfurt – „Wir begrüßen das Angebot von Ministerpräsident Bodo Ramelow aufgrund der Engpässe bei Unterbringungsmöglichkeiten das Gespräch mit der Wohnungswirtschaft zu suchen. Die Thüringer Unternehmen der Branche stehen bereit, gemeinsam Lösungen zu suchen, wie beispielsweise Genossenschaftsanteile finanziert werden könnten. Das gemeinsame Ziel ist, geeignete leer stehende Wohnungen von kommunalen oder genossenschaftlichen Unternehmen für die Flüchtlingsunterbringung zu nutzen“, erklärte Constanze Victor, Direktorin des Verbandes der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw.) am 2. September 2015. Viele Unternehmen im vtw. haben bereits Wohnungen zur Verfügung gestellt. Eine Verteilung über das Gießkannenprinzip sei die falsche Alternative, warnte der Verband.**



Foto: vtw.

*Constanze Victor, Verbandsdirektorin des vtw., begrüßte die Gesprächsbereitschaft des Thüringer Ministerpräsidenten.*

Die strategischen Überlegungen zur Unterbringung müssten einhergehen mit entsprechender sozialer Betreuung. Unabdingliche Voraussetzungen bei Unterbringung in Gemeinschafts- und dezentralen Unterkünften seien soziale Betreuungspakete. Für Thüringen liegt der Betreuungsschlüssel aktuell bei eins zu 150 Flüchtlingen. Das sei für die Wohnungswirtschaft inakzeptabel, so der vtw. Notwendig sei eine soziale Betreuung nach dem Faktor eins zu 80. Nur so sei Integration möglich.

Angesichts des wachsenden Drucks unterstützt der vtw. auch den jüngsten Vorstoß von Ministerpräsident Bodo Ramelow (DIE LINKE), eine Gemeinschaftsunterbringung für Flüchtlinge in Regie des Landes zu prüfen. Gemeinschaftsunterkünfte dürfen nicht vorverurteilt werden, so der vtw. Allerdings gehören sie nur in Orte,

die damit zahlenmäßig nicht überfordert sind. Das Verhältnis Einwohner/Flüchtlinge dürfe nicht aus dem Gleichgewicht geraten. Generell gelte auch hier: Ohne soziale Betreuung kann es keine qualifizierte Unterbringung geben. Flüchtlinge sind meist Bürger ohne englische oder deutsche Sprachkenntnisse. Es müssen deshalb genügend Dolmetscher und Sozialarbeiter für Verhandlungen zur Verfügung stehen, damit Konflikte im Vorfeld vermieden werden können und eine Integration angebahnt werden kann. Soziale Betreuungspakete sollen auch Pflicht sein, wenn es um eine Verteilung in dezentrale Unterkünfte geht. Pauschale Vorschläge, wie kürzlich von Baden-Württembergs Ministerpräsident Winfried Kretschmann (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN), die Flüchtlinge nach Ostdeutschland zu senden, zeugen für den vtw. von der Hilflosigkeit der Politik gegenüber den Ankommenden. Dieses Gießkannenprinzip sei der falsche Ansatz. Denn nicht jede leer stehende Wohnung an jedem Ort Thüringens eignet sich automatisch zur Unterbringung von Flüchtlingen beziehungsweise ist den Menschen zumutbar. Bevor pauschal die Menschen verteilt werden, müssen Faktoren wie der Zustand der Immobilie aber auch die bestehenden Verpflichtungen in Hinsicht

auf Stadt- und Regionalentwicklung des Gebietes geprüft werden. Der vtw. steht jederzeit für Gespräche bereit, um mit genügend zeitlichem Vorlauf die Unterbringung mit zu organisieren. Diese Unterbringung muss eingebettet sein in ein Konzept für Infrastrukturbereitstellung, zum Beispiel Schule, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung et cetera und eine aufsuchende Sozialbetreuung. Für gängige Mietvertragsinhalte und Erläuterungen zur Wohnung soll es in mehreren Sprachen fertige „Sprachführer“ geben. Nicht zuletzt sollte den Unternehmen, die sich in der Flüchtlingsunterbringung engagieren, eine zumindest kostendeckende Vermietung ermöglicht werden. Dem Vermieter müsse es überlassen werden, wie viele und welche Personen in welchem Gebiet, in welcher Wohnung untergebracht werden. Denn er kenne Bestände und Mieterstruktur am besten. Die Überbelegung von Wohnungen werde abgelehnt.

„Thüringens Wohnungswirtschaft setzt sich für die Unterbringung von Flüchtlingen ein. Dafür aber müssen alle Fördermittel seitens des Bundes und des Landes auch vollständig durchgereicht werden“, appellierte Constanze Victor abschließend an Politik und Verwaltung. (teilschi) ■

## Bayerische Wohnungswirtschaft sieht dringenden Handlungsbedarf für mehr bezahlbare Wohnungen

**München – Bis Ende Juli 2015 sind 47.767 neue Asylbewerber nach Bayern gekommen. Die Wohnungswirtschaft engagiert sich auf Grundlage ihrer sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung mit großem Nachdruck für eine menschenwürdige und integrationsfördernde Unterbringung dieser Menschen.**



Foto: VdW Bayern

*Xaver Kroner, Verbandsdirektor des VdW Bayern, forderte Konzepte zur geordneten Aufnahme, schnellen Unterbringung und dauerhaften Betreuung.*

„Die Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern stellen sich ihrer Verantwortung und

wollen den Betroffenen, aber auch den Kommunen bei der Wohnraumversorgung helfen“, sagte Verbandsdirektor Xaver Kroner am 7. September 2015. Dafür brauchen die Unternehmen politische Unterstützung und eine Verbesserung der Rahmenbedingungen. Der Verbandsdirektor nannte drei zentrale Punkte: Ein befristetes Absenken der Baustandards und die Beschleunigung von Verfahren, die Sicherstellung von sozialer Betreuung und deutlich kostengünstigeres Bauen. „Wir brauchen Konzepte zur

geordneten Aufnahme, schnellen Unterbringung und dauerhaften Betreuung der zu uns kommenden Menschen“, forderte Kroner. Die Maßnahmen müssten geeignet sein, um schnell in die Breite des Marktes zu wirken.

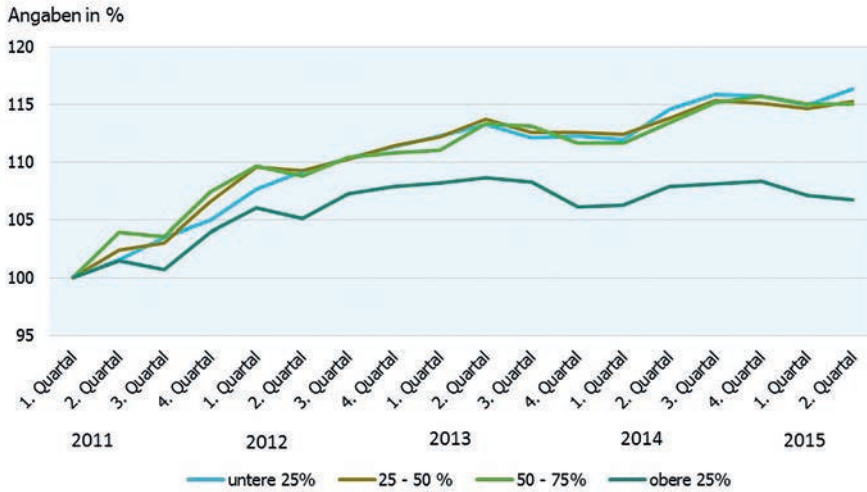
Die Wohnungswirtschaft hält es für erforderlich, dass die Wohnversorgung von den Bürgermeistern in den Städten und Gemeinden zur Chefsache erklärt wird.

(stralschi) ■

## Mieten in Hamburg: Trendwende in Sicht?

Hamburg – Die Mieten in Hamburg kennen nur eine Richtung: nach oben. Dieses Gefühl haben Wohnungssuchende bereits seit einigen Jahren. Aber stimmt das noch? „Nein“ sagt Matthias Klupp vom Hamburger Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte. „Die Mieten sind in Hamburg seit 2011 zwar stark gestiegen, allerdings hat die Dynamik in den letzten beiden Jahren nachgelassen. Im hochpreisigen Segment mit den teuersten Mieten ist seit Mitte 2013 sogar ein Rückgang zu erkennen.“

**Hamburg: Mietentwicklung in den Preissegmenten (1. Quartal 2011 = 100)**



Quelle: Analyse & Konzepte

Ein differenzierter Blick auf die Mietentwicklung zeigt, dass es deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Marktsegmenten gibt. Für eine genaue Betrachtung hat Analyse & Konzepte den Wohnungsmarkt in vier Preissegmente unterteilt, die jeweils 25 Prozent der Angebotsmieten umfassen: das preisgünstige, das mittlere, das gehobene und das hochpreisige Segment.

Dabei wird deutlich, dass die Mieten von 2011 bis 2013 in allen Segmenten sehr stark angestiegen sind. Dabei war der

Anstieg im unteren und mittleren Segment mit 11 Prozent und 11,5 Prozent höher als im hochpreisigen mit sieben Prozent. Von 2013 bis 2015 hat sich dieses Wachstum deutlich verlangsamt. Im gehobenen und mittleren Segment stiegen die Angebotsmieten nur noch um 1,4 Prozent an, im unteren um 2,8 Prozent. Im hochpreisigen Segment gingen die Angebotsmieten sogar um 1,7 Prozent zurück.

„Die Nachfrage nach teurem Wohnraum ist zwar nach wie vor vorhanden, die hohen

Mieten lassen sich aber nur noch erzielen, wenn Lage und Ausstattung wirklich stimmen“, erklärte Matthias Klupp.

Deutlich wird zudem, dass das Mietwachstum kein stetiger Prozess ist. Bei den Mieten der unteren drei Preissegmente war von Mitte 2013 bis 2014 ein Stillstand zu verzeichnen. Erst im zweiten Quartal 2014 zogen die Mieten wieder an. Ob die Ankündigung der Mietpreisbremse ursächlich dafür war, lässt sich aber nicht sicher sagen.

### Der Gipfel ist überschritten

Die rückläufigen Zahlen für das zweite Quartal 2015 in allen Preissegmenten zeigen, dass sich die Mietniveaus in den einzelnen Bereichen festigen. Die deutlich angestiegenen Baufertigstellungszahlen tragen erste Früchte, sodass sich mittelfristig nicht nur die Situation für Nachfrager im hochpreisigen Segment verbessern wird.

„Bis diese Auswirkungen spürbar werden, braucht es aber noch Geduld“, so Matthias Klupp. „Zwar werden in den drei unteren Segmenten die Mieten mittelfristig nicht mehr steigen, sinkende Mieten sind allerdings auch vorerst nicht zu erwarten. Hierfür müssen die Baufertigstellungszahlen dauerhaft auf einem hohen Niveau bleiben.“

(chrischi) ■

## PUBLIKATION

### Wie Innovationen in der Raumplanung das Leben in den Städten verändern

Berlin – Ein neues Themenheft der Fachzeitschrift „Informationen zur Raumentwicklung“ widmet sich dem Thema Innovationen in der räumlichen Planung. Am Beispiel von Fallstudien spüren die Autoren der Frage nach, wie sich grundlegende Neuorientierungen in der Stadt- und Regionalplanung durchsetzen, welche Rahmenbedingungen und Akteure es braucht und wie Neuerungen unsere Städte prägen. Theorie und Praxis wirken in dem Heft als Tandem.

Thematisch beschreibt das Heft erstens den städtebaulichen „Quantensprung“ von der Großsiedlung zum kompakten, gemischten Stadtquartier, das Raum bietet für Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Zweitens untersuchen die Autoren, wie temporäre Nutzungen neue Aktionsräume für die Stadtbevölkerung erschließen und das Stadtbild verändern. Stadtplanung hat diesen Wandel erkannt und nutzt die Ideen und Aktionen der Stadtbürger. Wie wird sich das in der Zukunft vollziehen? Ein Szenario für das Jahr 2025 verdeutlicht, was es heißt, Improvisation und Loslassen als

wichtige Orientierungswerte zu begreifen. Drittens geht es um die Frage, wie Innovationen den gesellschaftlichen Zusammenhalt in den Städten fördern können. Das Programm Soziale Stadt konzentriert sich auf die Stadtquartiere als Handlungsfeld der Integration: Dort hat sich das Quartiersmanagement als eine besonders Form der Innovation erwiesen.

Viertens blicken die Autoren auf Neuerungen, die von einer „reflexiven“ Regionalpolitik ausgehen können. Diese setzt auf Selbstorganisation, Wettbewerb um die besten

Konzepte und ein schrittweises Vorgehen statt dem großen Wurf.

Den Abschluss des Heftes bildet eine Art Collage: Experten geben in kurzen Statements eine Einschätzung, was in den letzten Jahren die wichtigste Neuerung in der Stadtentwicklung gewesen ist und was sie als nächste Innovation erwarten. (schllkön) ■

➔ Das Heft „Innovationen in der räumlichen Planung“ (Heft 3/2015) kann zum Preis von 19 Euro zuzüglich Versandkosten per E-Mail an [service@steiner-verlag.de](mailto:service@steiner-verlag.de) bestellt werden.

**Stolperstellen der Korrespondenz**

24. September 2015, Berlin

Dieses für Sachbearbeiter, Sekretäre und Assistenten angebotene Seminar ist auf das Erkennen von Stolperstellen der Korrespondenz und Sprache ausgerichtet. Primäre Lernziele sind die Einhaltung von Stil und Etikette in Anschrift und Anrede, die sichere Verwendung verschiedener sprachlicher Varianten und Fremdwörtern, Abkürzungen und Grammatik. Vorträge, Diskussionen und Übungen helfen den Teilnehmern, die genannten Ziele zu erreichen und ihre Fertigkeiten im Berufsleben anzuwenden.

Weitere Infos: BBA, Sandra Niedergesäß, Telefon: 030/23085514,

E-Mail: [sandra.niedergesaess@bba-campus.de](mailto:sandra.niedergesaess@bba-campus.de), Internet: [www.bba-campus.de](http://www.bba-campus.de)

**Mieterhöhungen – wann und wie?**

28. September 2015, Bochum

Die meisten Mietverträge beinhalten keine vertraglichen Mietanpassungen wie beispielsweise bei der Staffelmiete. Daher ist der Vermieter gezwungen, sich von Zeit zu Zeit Gedanken über die gesetzlichen Möglichkeiten der Mieterhöhung zu machen. Dabei stehen die klassischen Möglichkeiten im Vordergrund: Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, Erhöhung nach Modernisierung und Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung. Inhaltliche Schwerpunkte bilden Mieterhöhungen nach §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Dieses Seminar gibt den Teilnehmern einen umfassenden Überblick über die formellen und materiellen Voraussetzungen dieser gesetzlichen Optionen, sowohl im vorgerichtlichen Stadium als auch im Gerichtsverfahren, falls ein Mieter die notwendige Zustimmung nicht erklärt. Sie lernen, formwirksame Schreiben korrekt zu verfassen, auf Einwände der Mieter korrekt zu reagieren und Mieten effektiv und fehlerfrei anzupassen.

Weitere Infos: EBZ, Andrea Bohn, Telefon: 0234/9447510, E-Mail: [a.bohn@e-b-z.de](mailto:a.bohn@e-b-z.de),

Internet: [www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

**Einstieg in die Wohnungseigentumsverwaltung**

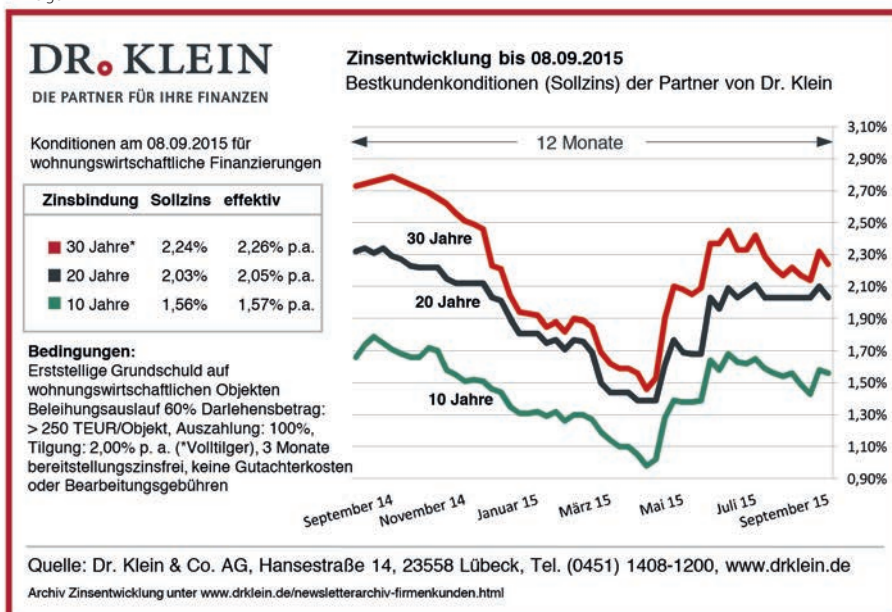
28.+29. September 2015, Hannover

Einer der großen Hauptbereiche der Verwaltung betrifft die Betreuung von Eigentumswohnanlagen. Um hier mehr Sicherheit zu vermitteln, wird dieses Seminar alle grundsätzlichen Belange der Eigentumsverwaltung klären. Fachlich spricht die Veranstaltung den Verwalter oder Mitarbeiter in einem entsprechenden Betrieb an, der sich in diesen Fachbereich einarbeiten will. Neben der Erläuterung von Rechtsbegriffen aus dem Wohnungseigentumsgesetz werden die Aufgaben eines Verwalters, die Vorbereitung und Durchführung einer Eigentümerversammlung und gerichtliche Verfahren thematisiert. Für die Übernahme und den Vertrag werden entsprechende Checklisten besprochen.

Weitere Infos: vdW Niedersachsen und Bremen, Lara Ghanem, Telefon: 0511/1265109,

E-Mail: [seminare@vdw-online.de](mailto:seminare@vdw-online.de), Internet: [www.vdw-wohnen.de](http://www.vdw-wohnen.de)

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](mailto: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](mailto: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 &amp; 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

**WI Online-Archiv**

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter [www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien) in der rechten Seiten-  
hälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „Zeitschri-  
ften“ 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 „Neu-  
registrierung“ ein Konto anlegen.

Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben  
Ihrem Benutzernamen unter „Meine Produkte star-  
ten“, die wi. Anschließend können Sie alle Aus-  
gaben 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-Ser-  
vice-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: Veränderungen im Präsidium des Verbandsrates und im Vorstand



Foto: Vonovia SE-Andreas Teichmann Fotografie

Rolf Buch



Foto: Dogewo 21

Klaus Graniki

Der Verbandsrat des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat am 3. September 2015 **Rolf Buch**, Vorstandsvorsitzender der Vonovia SE, und **Klaus Graniki**, Geschäftsführer der DOGEWO 21 Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, zu stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.



Foto: Christian Buck

Peter Bresinski



Foto: VNW

Andreas Breitner

Buch folgt als Vertreter der Sparte Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft im Präsidium des Verbandsrates auf den ehemaligen Vorsitzenden der Geschäftsführung von VIVAWEST, Robert Schmidt.

Graniki folgt als Vertreter der Sparte der kommunalen Wohnungsunternehmen und der öffentlichen Wohnungsunternehmen des Bundes und der Länder im Präsidium des Verbandsrates auf Dr. Regine Rohark, ehemalige Geschäftsführerin der Bautzener Wohnungsbaugesellschaft.

Darüber hinaus hat der GdW-Verbandsrat **Peter Bresinski**, Geschäftsführer der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg, als Vertreter der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen in den GdW-Vorstand gewählt. Er folgt auf Klaus Graniki, der mit Übernahme seines neuen Amtes im Präsidium des Verbandsrates aus dem Vorstand ausscheidet. Ebenfalls wurde Minister a.D. **Andreas Breitner**, Verbandsdirektor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), in den GdW-Vorstand gewählt. Er folgt auf den ehemaligen VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege. (koepschi) ■

## Recht so

### Anforderungen an eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung

Mit Urteil vom 31. Juli 2014 hat das Amtsgericht Aschaffenburg entschieden, dass eine Betriebskostenabrechnung nur dann formell ordnungsgemäß und ihr Saldo fällig ist, wenn innerhalb der Abrechnungsfrist vom Vermieter eine für das durchschnittliche Verständnisvermögen des juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieters eine aus sich heraus verständliche Abrechnung vorgelegt wird. Weiter entschied das Gericht, dass es nicht genüge, wenn der Verteilerschlüssel in der Abrechnung nur mit „Menge“ überschrieben sei oder einfach Zahlen mitgeteilt werden. Es müsse für jede Position der Abrechnung klar erkennbar sein, welcher Verteilerschlüssel zur Anwendung kam. Erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist gegebene Erläuterungen sind ohne Belang (Amtsgericht Aschaffenburg, Urteil vom 31. Juli 2015 – 115 C 638/13). ■

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Gemäß § 556 Absatz 3 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist die Abrechnung dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Satz 3 bestimmt weiter, dass nach Ablauf dieser Frist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen ist, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Sinn der Vorschrift ist es, schnell den Rechtsfrieden über eine Betriebskostenabrechnung herzustellen. Dies gelingt nur, wenn die notwendigen Informationen dem Mieter innerhalb der Abrechnungsfrist überreicht worden sind und er die Abrechnung gedanklich und rechnerisch auf Plausibilität nachprüfen kann. Das ist gängige Rechtsprechung. Vermieter sind also gehalten, diese Plausibilität in der Betriebskostenabrechnung herzustellen. Zu beachten sind die Mindestanforderungen des § 259 BGB. Eine Betriebskostenabrechnung ist ein Rechenvorgang. Zu übermitteln ist danach eine geordnete Zusammenstellung über die Einnahmen oder Ausgaben, gegebenenfalls samt Belegen.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

### ZAHLE DER WOCHE

# 11

Prozent der Bevölkerung in Deutschland zwischen 16 und 74 Jahren hat noch nie das Internet genutzt. Dies ist rund jeder neunte Einwohner. Wie das Statistische Bundesamt auf Grundlage von Eurostat-Daten aus dem Jahr 2014 mitteilte, war der Anteil damit geringer als im Durchschnitt der Europäischen Union (18 Prozent). Während in Dänemark und Luxemburg 2014 weniger als fünf Prozent der 16- bis 74-Jährigen ohne Interneterfahrung waren, traf dies in Rumänien (39 Prozent) und Bulgarien (37 Prozent) immer noch auf mehr als ein Drittel dieser Altersgruppe zu. Zwischen 2010 und 2014 ist der Anteil der Personen ohne Interneterfahrung in allen EU-Staaten deutlich zurückgegangen. In Deutschland sank er von 17 Prozent auf 11 Prozent, im EU-Durchschnitt verringerte er sich von 27 Prozent auf 18 Prozent. ■