

Inhalt

- 3 Klimaschutz:** Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen startet das Projekt „BETA Nord – Betriebs-Effizienz Technischer Anlagen“ und erwartet hohe Energieeinsparpotenziale.
- 4 Bezahlbares Wohnen:** Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften fordert im Zuge einer eigenen Untersuchung, das Thema ressortübergreifend anzugehen.
- 6 Kongresse:** Die wichtigsten Informationen zur Präsenz der Wohnungswirtschaft auf Parteitagen und Konventen finden Sie in den GdW-News.

Zukunftskongress der SPD: Wohnungswirtschaft diskutiert über bezahlbares Wohnen

Berlin – Offenes Haus und offene Diskussionen: „#openspd“ lautete das Motto des Zukunftskongresses der SPD am 30. Oktober 2016 in der Parteizentrale, dem Willy-Brandt-Haus in Berlin. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW war mit einem eigenen Stand vertreten und informierte alle interessierten Besucher über die aktuellen Herausforderungen des Wohnens im Vorfeld des Bundestagswahlkampfes 2017.



Fotos: GdW

Am GdW-Stand: Olaf Mangold und Dr. Christian Lieberknecht (beide GdW) mit Bundesfamilienministerin Manuela Schwesig und dem stellvertretenden Fraktionsvorsitzenden Sören Bartol (v. l.)

Über 1.000 Besucher, darunter auch viele Kinder, kamen zum Zukunftskongress der SPD ins Berliner Willy-Brandt-Haus. Weitere 30.000 verfolgten den Tag im Live-Stream im Internet.

In einem ungewöhnlichen Veranstaltungsformat ging es um Bildung, Arbeit, Soziales, Gesundheit, Integration, Familienpolitik, Wirtschaft und Europa. Statt Stuhlreihen, Podium und Bühne gab es im Atrium des Willy-Brandt-Hauses Sitzwürfel – und in den einzelnen thematischen Sessions enge

Sitzkreise für intensive Fachdiskussionen mit SPD-Spitzenpolitikerinnen und -politikern. Neben Bundesarbeitsministerin Andrea Nahles waren der Fraktionsvorsitzende Thomas Oppermann, Familienministerin Manuela Schwesig, aber auch Reiner Hoffmann, Chef des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB), Eric Schweitzer, Präsident des Industrie- und Handelskammertages, und der Schauspieler Axel Pape vor Ort, der auch Botschafter des Kinderhilfswerks ist. In einem Gespräch mit dem TV-Moderator

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Länder bei Asylbewerberleistungen entlastet

Das Bundeskabinett hat am 2. November 2016 den Entwurf der vom Bundesminister der Finanzen vorgelegten Formulierungshilfe zum Gesetzentwurf zur Beteiligung des Bundes an den Kosten der Integration und zur weiteren Entlastung von Ländern und Kommunen zugestimmt. Der Bund stellt den Ländern zusätzlich zu den bereits gewährten Erstattungen rund 2,6 Milliarden Euro für das Jahr 2016 und rund 1,16 Milliarden Euro für das Jahr 2017 über die Umsatzsteuerverteilung zur Verfügung. (wi)

Verbraucherpreise steigen

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen am Verbraucherpreisindex – wird im Oktober 2016 voraussichtlich + 0,8 Prozent betragen. Wie das Statistische Bundesamt nach bisher vorliegenden Ergebnissen weiter mitteilte, steigen die Verbraucherpreise gegenüber September 2016 voraussichtlich um 0,2 Prozent. (wi)

Mehr Erwerbstätige

Im September 2016 waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes rund 43,7 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahresmonat nahm die Zahl der Erwerbstätigen um 376.000 Personen oder 0,9 Prozent zu. Die Erwerbstätigkeit ist zwar in den Sommermonaten im Vergleich zum Vorjahr weiter gestiegen, aber nicht mehr in dem Tempo der ersten beiden Quartale des Jahres 2016. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

Klaas Heufer-Umlauf diskutierte SPD-Chef Sigmar Gabriel über die Frage: Wie umgehen mit Rechtspopulisten in Deutschland und international?

In einer Diskussionsrunde mit Sören Bartol, stellvertretender SPD-Fraktionsvorsitzender im Deutschen Bundestag, und Florian Pronold, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesbauministerium, diskutierte Olaf Mangold, Wissenschaftlicher Mitarbeiter



GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht und Pressesprecherin Katharina Burkardt mit Florian Pronold, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesbauministerium (v. l.)

des GdW im Büro des Präsidenten, über die Themen bezahlbares und altersgerechtes Wohnen sowie Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft.

Das Präsidium der SPD verabschiedete beim Zukunftskongress ein 20-Punkte-Programm mit den Schwerpunkten für den anstehenden Bundestagswahlkampf 2017.

SPD verabschiedet Wahlkampfschwerpunkte:

Zeit für ...

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. ... Vernunft und Respekt in unserer Gesellschaft 2. ... ein gerechtes Steuersystem, das Familien entlastet 3. ... gute Bildung 4. ... den Kampf gegen Kinderarmut 5. ... sichere und gute Arbeit 6. ... eine Bürgerversicherung und gute Pflege 7. ... eine gerechte Rente und soziale Sicherheit im Alter 8. ... bezahlbaren Wohnraum 9. ... Investitionen in unsere Zukunft: Der SPD-Deutschlandplan 10. ... Familien 11. ... Gleichberechtigung von Frauen und Männern – auch beim Lohn | <ol style="list-style-type: none"> 12. ... Gleichberechtigung in einer fortschrittlichen Gesellschaft 13. ... Regeln zur Einwanderung 14. ... Lebensqualität auf dem Land 15. ... die Zukunftssicherung der Arbeitsplätze 16. ... die Umwelt und Nachhaltigkeit 17. ... globale Gerechtigkeit 18. ... mehr Sicherheit 19. ... Frieden. Eine neue Abrüstungsinitiative in Europa 20. ... faire Regeln in einem freien und solidarischen Europa (str/schi) ■ |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

➔ Den Beschluss des SPD-Präsidiums finden Sie hier: <https://goo.gl/AHVLvX>

Handel mit großen Wohnungsbeständen im ersten Halbjahr erlahmt

Berlin – Nach mehreren Jahren mit einer hohen Marktdynamik hat der Handel größerer Wohnungsbestände ab 800 Einheiten stark abgenommen. In den ersten sechs Monaten kam es zu 19 Transaktionen, bei denen lediglich 34.000 Wohnungen gehandelt wurden. Der Trend der letzten Jahre ist damit gebrochen, die zweite Hochphase des Transaktionsgeschehens scheint zu Ende zu gehen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Auswertung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Ausschlaggebend für den Einbruch des Handelsumfangs sind fehlende große Transaktionen. In der ersten Jahreshälfte 2016 kam es lediglich zu einem Verkauf mit mehr als 5.000 Einheiten; ein Verkauf eines Portfolios mit mehr als 10.000 Wohnungen fand überhaupt nicht statt.

Die Zahl der Transaktionen in der Größenordnung 100 bis 800 Wohnungen bleibt hingegen konstant hoch. In den ersten sechs Monaten wurden bei 38 Verkäufen 10.800 Wohnungen gehandelt.

„Die Entwicklung des Handelsgeschehens hängt nach wie vor von den verfügbaren Wohnungsbeständen und möglichen Übernahmeoptionen ab“, sagte BBSR-Direktor Harald Herrmann. „Die wachstumsorientierten Wohnungsunternehmen verfügen über ein hohes Maß an Liquidität, das sie zur Ausweitung ihres Portfolios nutzen“, so Herrmann weiter. Da der deutsche Wohnungsmarkt nach wie vor als sicherer und gewinnbringender Anlagemarkt gelte, könne auch weiterhin mit einem regen Interesse an deutschen Wohnungsport-

folios gerechnet werden. Das zeigten die jüngsten Entwicklungen um ein Portfolio mit tausenden Wohnungen. „Es sind allerdings kaum große Portfolios am Markt verfügbar, so dass sich der Handel in den kommenden Monaten weiterhin auf kleinere Bestände konzentrieren wird. Das Transaktionsvolumen dürfte dabei vergleichsweise gering bleiben“, sagte Herrmann.

(schl/schi) ■

➔ Die Auswertung zum Download finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/T7Xsd7>

VERANSTALTUNGEN

6. Dezember 2016, Berlin

Fachkonferenz „Stellplatzverordnung flexibler gestalten“

Die Stellplatzbaupflicht ist im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen und der darin eingesetzten Baukostenenkommision als eine der Stell-schrauben bei der Baukostenreduktion identifiziert worden. Mit der Fachkonferenz „Stellplatzverordnung flexibler gestalten“ lädt das Bundesbauministerium zusam-

men mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung zur Diskussion und zum Austausch zwischen Ländern, Kommunen, Verbänden sowie der Wohnungs- und Bauwirtschaft ein. Unter den namhaften Teilnehmern sind unter anderem Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium, und Michael Groschek,

Bauminister in Nordrhein-Westfalen. Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, wird Praxisbeispiele aus wohnungswirtschaftlicher Sicht vorstellen. (aus/schi) ■

➔ Weitere Infos zu Programm und Anmeldung finden Sie unter www.bmub.bund.de/E1891

Norddeutsche Wohnungswirtschaft engagiert sich im Klimaschutz – Hamburger Umweltsenator Kerstan gibt Startschuss für neues Projekt

Hamburg – „Wer A(LFA) sagt, muss auch B(ETA) sagen.“ Unter diesem Motto startet der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) das Projekt „BETA Nord – Betriebs-Effizienz Technischer Anlagen“. Es folgt auf das erfolgreich abgeschlossene Projekt „ALFA Nord – Allianz für Anlagentechnik“. Im Vordergrund von BETA Nord steht die laufende energetische Betriebsführung und Optimierung von Heizungsanlagen mit dem Ziel, den Energieverbrauch im Gebäudesektor deutlich zu verringern. Die VNW-Mitgliedsunternehmen starten das Projekt mit 100 Anlagen. Erwartet wird eine Effizienzsteigerung von bis zu 30 Prozent und mehr in zwei Jahren, dies entspricht einer Einsparung von rund drei Kilotonnen CO₂ jährlich.



VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner und der Hamburger Umweltsenator Jens Kerstan (v. l.) beim Startschuss des Projekts.

Wenn sich zukünftig noch mehr VNW-Mitgliedsunternehmen beteiligen und auf 50 Prozent der Wohnfläche im Verband durchschnittlich 15 Prozent Energieeinsparung bewirkt werden können, dann entspricht das einer jährlichen CO₂-Einsparung von 85 Kilotonnen CO₂ oder 200 ausgebuchten Langstreckenflügen von Hamburg nach New York.

Den Startschuss für das Projekt BETA Nord gaben VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner und Umweltsenator Jens Kerstan am 19. Oktober 2016 beim Bauverein der Elbgemeinden (BVE) in Iserbrook. Kerstan ist Schirmherr des Projekts.

„Wir begrüßen die Initiative des VNW sehr“, sagte **Jens Kerstan**, Hamburger Senator für Umwelt und Energie. „Um den Klimaschutz voranzubringen, sind solche Projekte von großer Bedeutung. Die Freie und Hansestadt Hamburg engagiert sich seit vielen Jahren im Klimaschutz – doch allein lassen sich die Ziele der Energiewende kaum erfüllen. Wir brauchen starke Partner mit innovativen Ideen. Der Gebäudesektor mit seinem hohen Wärmebedarf steht beim Thema Wärmewende besonders im Fokus. Da lässt sich mit dem Projekt BETA Nord viel erreichen – für den Klimaschutz, für die Wohnungsunternehmen, für die Mieterinnen und Mieter und nicht zuletzt für ganz Hamburg.“

„Die Verbandsunternehmen haben den Klimaschutz im Blick“, so VNW-Verbands-

direktor **Andreas Breitner**. „Die Möglichkeiten des Energieeinsparens durch Sanierung, Modernisierung und beim Neubau werden längst genutzt. Das darüber hohe Einsparpotenzial durch eine effizientere Anlagentechnik ist bereits im Projekt ALFA Nord deutlich geworden. Mit dem Anschlussprojekt BETA Nord soll nun an 100 Anlagen eine laufende energetische Betriebsführung durchgeführt werden, mit der bis zu 30 Prozent und mehr der bisher verbrauchten Energie für Heizung und Warmwasser eingespart werden können. Ein vielversprechendes Projekt mit Vorbildfunktion.“

10 Verbandsunternehmen beteiligen sich bisher an BETA Nord und weitere haben ihre Teilnahme angekündigt. Heute hat der Bauverein der Elbgemeinden, BVE, die kleine BETA-Box mit der großen Wirkung in seinem Quartier in Iserbrook angeschlossen. Über die BETA Box werden die digitalen Messdaten der Anlagentechnik für 289 Wohnungen zur Visualisierung und Auswertung an die BETA Zentrale übermittelt. Aktuell werden hier rund drei Millionen Kilowattstunden pro Jahr verbraucht. Durch die energetische Betriebsführung und die darauf basierende Optimierung kann sich der Verbrauch der Anlage deutlich verringern. Um wieviel Prozent soll das Projekt zeigen. Die Prognosen reichen bis zu 30 Prozent und mehr.

„Von BETA Nord erhoffen wir uns einen nachhaltigen Einstieg in Betriebsführung und Monitoring von Heizanlagen“, erklärte BVE-Vorstandsmitglied **Axel Horn**. „Die Verbesserung der Anlageneffizienz in unserem gesamten Bestand ist für uns der richtige Weg, auch als Gegenpol zur Dämmung ganzer Häuserblocks. Wir erhoffen uns in der Breite vorerst bescheidene vier bis sechs Prozent Energieeinsparung. Allein für die Anlage hier am Op'n Hainholt bedeutet das eine Einsparung von 150.000 Kilowattstunden, das entspricht 15.000 Litern Heizöl sowie 27 Tonnen CO₂. Ob die prognostizierten höheren Einsparungen tatsächlich erzielt werden, wird das Projekt BETA Nord zeigen. Auf die Ergebnisse sind wir sehr gespannt.“

„Für die Vermieter bedeutet BETA Nord

nicht nur, einen wichtigen Beitrag zur Energiewende zu leisten“, sagte Breitner. „Die Anlagen sind weniger störungsanfällig, Wartungs- und Reparaturkosten können gespart werden und die Zufriedenheit der Bewohner steigt – durch verlässlichere Energie- und Wärmezufuhr und – nicht zuletzt – durch geringere Betriebskosten. BETA Nord ist für alle ein Gewinn.“

(frittschi) ■

Projekt BETA Nord:

Beispiel 1: Ein Heizungsbauer hat in einem 40-Wohneinheitenhaus die Heizkörpertemperatur auf minimal 60 Grad Celsius gestellt und die Sommer-/Winterumschaltung auf 29 Grad Celsius Außentemperatur. Hierdurch ist der Energieverbrauch von 200.000 Kilowattstunden auf 500.000 Kilowattstunden, also um 150 Prozent gestiegen.

Beispiel 2: Ein handelsüblicher Fühler, wie er in jeder Heizungsanlage verwendet wird, war defekt, wodurch die Kessel immer auf Maximaltemperatur aufgeheizt wurden. Mangelmeldungen aus dem Gebäude gab es nicht: „Es war ja immer schön warm“. Der Energieverbrauch stieg um 50 Prozent.

Fazit: In beiden Fällen wurde der unnötige Energiemehrverbrauch erst anderthalb Jahre später durch eine Auswertung der Nebenkosten festgestellt. Diese beiden Beispiele zeigen, wie wichtig es ist, die Anlagen mit einem EKG ähnlich wie beim Menschen zu untersuchen – das ist BETA Nord. Die BETA Box ermöglicht es, die Temperaturverläufe und Verbrauchsdaten im Minutentakt auf einen Server zu übertragen, auszuwerten und innerhalb eines Tages den Fehler, der zum energetischen Mehrverbrauch führt, zu finden und zu beseitigen.

➔ Weitere Infos zum Projekt BETA Nord finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/G62Ugw>

Bezahlbarkeit des Wohnens in Sachsen: 45 Prozent der Haushalte sind armutsgefährdet oder „versteckte Verlierer“

Dresden – Was ist bezahlbares Wohnen? Die Frage wird häufig gestellt. Die Beantwortung ist wesentlich schwieriger, da sich die Frage nicht pauschal beantworten lässt. Sie hängt von vielen Faktoren ab. Vor diesem Hintergrund hat der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) die Frage für 18 unterschiedliche Fallgruppen untersucht, um ausgehend vom Haushaltseinkommen die individuelle, maximal finanzierbare Miete ermitteln zu können. Der VSWG präsentierte am 26. Oktober 2016 im Rahmen einer Pressekonferenz seine Ergebnisse zur Bezahlbarkeit des Wohnens in Sachsen.

Ausgehend vom verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen betragen die maximal finanzierbaren Kaltmieten zwischen 3,60 Euro (Rentner alleinstehend) und 19,55 Euro (Paar ohne Kind, mittleres Einkommen) je Quadratmeter Wohnfläche. Die ermittelten Werte können aber erst dann sinnvoll bewertet werden, wenn sie in Relation gestellt werden. Werden die Fallgruppen mit den durchschnittlichen Nettokaltmieten im Bestand der sächsischen Wohnungsgenossenschaften (4,70 Euro pro Quadratmeter), der theoretisch erforderlichen Kostenmiete im Bestand (7,22 Euro pro Quadratmeter) beziehungsweise im Neubau (10,54 Euro pro Quadratmeter) verglichen, lassen sich die 18 Fallgruppen in die vier Kategorien „Armutsgefährdete“, „Versteckte Verlierer“, „Goldene Mitte“ und „Loftbewohner“ einteilen.

„Armutsgefährdete“

Die Gruppe der „Armutsgefährdeten“ ist bereits heute durch Versorgungsschwierigkeiten gekennzeichnet, da ihre maximal finanzierbare Nettokaltmiete zwischen 3,60 und 4,70 Euro pro Quadratmeter und damit deutlich unterhalb der vergleichsweise günstigen durchschnittlichen Bestandsmiete der sächsischen Wohnungsgenossenschaften liegt. Auch für die Zukunft lässt sich keine positive Tendenz erkennen. Zur Gruppe zählen in Sachsen vor allem alleinstehende Rentner, Singlehaushalte mit niedrigem Einkommen in Teilzeit, alleinerziehende Elternteile mit Kind bei niedrigem Teilzeiteinkommen sowie Auszubildende.

„Versteckte Verlierer“

Die zweite Gruppe bilden die sogenannten „Versteckten Verlierer“. Sie sind ausgehend vom Durchschnittsniveau in Sachsen derzeit in der Lage Wohnraum anzumieten, jedoch ausschließlich im Bestand mit maximal finanzierbaren Kaltmieten zwischen 4,70 und 7,22 Euro pro Quadratmeter. Darunter fallen zusammenlebende Rentner, Singlehaushalte mit mittlerem Einkommen in Teilzeit, Alleinerziehende mit Kind in niedrig bezahlter Vollbeschäftigung. Für diese Personengruppe gilt, dass die zukünftige Versorgungsqualität am Wohnungsmarkt stark von der Entwicklung der Einkommen getrieben wird. Eine besondere Rolle nimmt die Gruppe der Auszubildenden und Studierenden ein. Die maximal finanzierba-

ren Mieten liegen zwischen 4,69 und 5,10 Euro pro Quadratmeter und somit auf oder oberhalb des Bestandsniveaus. Hierbei gilt es zu bedenken, dass die Quadratmeterpreise für kleine Wohnungen in der Regel höher sind als in größeren Wohnungen. Vor allem in Hochschulstädten lassen sich steigende Preise für dieses Klientel feststellen, so dass trotz der Zuordnung zu den „Versteckten Verlierern“ zum Teil heute schon von Versorgungsengpässen ausgegangen werden muss. Die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist somit zumindest in dem Teilsegment eng mit der Entwicklung der Hochschulstandorte verknüpft.

„Goldene Mitte“

Die dritte Gruppe ist die „Goldene Mitte“. Diese Personengruppe hat weder heute noch morgen ernsthaft Versorgungsschwierigkeiten zu erwarten, da ihre maximal finanzierbare Nettokaltmiete zwischen 7,22 und 10,44 Euro pro Quadratmeter jenseits der Kostenmiete im Bestand liegt. Lediglich der Zugang zu Neubauwohnungen bleibt ihnen tendenziell verwehrt. Dazu zählen Singlehaushalte mit niedrig bezahlter Vollzeitstellung, Paare mit niedrigem Einkommen und einem oder zwei Kind(ern), sofern beide Elternteile (zumindest teilweise) berufstätig sind. Dieser Personenkreis kann hinsichtlich seines Versorgungspotenzials als stabil angesehen werden.

„Loftbewohner“

Die letzte Gruppe bilden die „Loftbewohner“. Dieser Gruppe stehen tendenziell alle Wege offen. Versorgungsengpässe sind weder heute noch morgen zu erwarten. Darüber hinaus sind sie trotz der höheren Neubaumiete in der Lage, eine neu gebaute Wohnung zu beziehen. Ihre maximal finanzierbaren Kaltmieten liegen oberhalb der Kostenmiete für den Neubau in Höhe von 10,44 Euro pro Quadratmeter. Hierunter zählen zunächst die klassischen DINKS (double income no kids / Doppelverdiener ohne Kinder), Singlehaushalte mit mindestens mittlerem Vollzeiteinkommen sowie Familien mit einem oder zwei Kind(ern) und mittlerem Einkommen.

Nachdenklich stimmt hier vor allem die Tatsache, dass die hohe finanzielle Leistungsfähigkeit oft mit Kinderlosigkeit verbunden ist. Aufgrund der typischen Wohnungs-

grundrisse und baulichen Gegebenheiten besteht im Neubau vor allem die Möglichkeit, passenden Wohnraum für Familien mit Kindern oder barrierearme Wohnungen zu schaffen.

„Unsere Erfahrungen und die Berechnungen der einzelnen Fallgruppen zeigen, dass für einen Großteil der Bevölkerung eine Nettokaltmiete von 6,50 Euro pro Quadratmeter die absolute Obergrenze darstellt. Diese Schwelle bietet unter Anwendung von Zuschüssen noch die Möglichkeit, umfassende Modernisierungen voranzubringen und bietet gleichzeitig einem großen Teil der Bevölkerung in Sachsen den Zugang zu bedarfsgerechten Wohnungen“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

Für Neubauvorhaben sollte der Wert von 8,50 Euro pro Quadratmeter als „bezahlbar“ angesehen werden, auch wenn zu diesem Niveau nur eine vergleichsweise kleine Gruppe in der Lage ist, einen Neubau zu beziehen.

„Die Realität ist noch gravierender, da die Einkommen Durchschnittswerte über alle Altersklassen und Hierarchien sind. So liegt das Einkommen für niedrige Einkommensgruppen bei 2.300 Euro brutto im Monat. Das entspricht einem Stundenlohn von über 13 Euro. Das verdienen selbst viele Handwerksmeister nicht“, betont Sven Winkler, Referent Betriebswirtschaft beim VSWG.

Der Wohnungsmarkt und die Frage nach bezahlbarem Wohnen ist ein sehr komplexes Thema, das keine Instanz in Sachsen allein lösen kann. „Es bedarf einer ehrlichen Debatte, die alle Beteiligten, vom Mitglied der sächsischen Wohnungsgenossenschaften bis zum Ministerium, mit einschließt. Die Wohnung ist dabei ein Ort, an dem Wohnungspolitik, Städtebaupolitik, Energiepolitik, Sozialpolitik und Gesundheitspolitik („Ambulant vor Stationär“) zusammentreffen. Folglich sollten die Themen auch übergreifend und gemeinsam angegangen werden“, fordert abschließend der VSWG-Vorstand. (jakschi) ■

➔ Die komplette Analyse mit der Vorgehensweise, den Ergebnissen und Handlungsempfehlungen sowie die Präsentation zur Pressekonferenz finden Sie zum Download unter <https://goo.gl/GcBHVh>

Aktuelle Highlights aus dem Gewährleistungsrecht 15. November 2016, Bochum

Kaum ein Bauobjekt ist ohne Mängel – das liegt in der Natur der Sache. Umso wichtiger ist es, sich mit den Grundlagen des Mängel- und Gewährleistungsrechts zu beschäftigen. Dieses Seminar vermittelt unter anderem anhand von Praxisbeispielen einen Gesamtüberblick über die rechtlichen Grundlagen des Gewährleistungsrechts. Inhaltliche Schwerpunkte sind neben der Erläuterung der verschiedenen Formen von Abnahmen auch ein Überblick über Mängelansprüche und deren Voraussetzungen. Außerdem werden Vertragsklauseln auf deren Zulässigkeit geprüft. Abschließend wird auch die neuste Rechtsprechung thematisiert.

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

PERSÖNLICHES

Manfred Eisinger, Vorstandsmitglied des ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen, feierte am 2. November 2016 seinen 70. Geburtstag. Er ist Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung und Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Frank Brösicke mit Goldmedaille ausgezeichnet

Foto: AWG Rennsteig

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat Frank Brösicke am 27. Oktober 2016 die Ehrenmedaille in Gold verliehen. Diese erhielt er in Anerkennung seiner langjährigen Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft sowie seiner engagierten Mitarbeit in den Gremien des GdW und des Prüfungsverbandes Thüringer Wohnungsunternehmen (ptw.), insbesondere als Delegierter zum GdW-Verbandstag und als Mitglied im Verbandsrat des GdW, im Präsidium der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften, im Arbeitskreis Demografie und Migration des GdW sowie als Vorsitzender des Verbandsausschusses des ptw. Mit der Auszeichnung werden auch die großen Verdienste anerkannt, die er sich zum Wohle der Mitgliedsunternehmen erworben hat und für die nachhaltige Entwicklung der deutschen Wohnungswirtschaft, insbesondere der Wohnungsgenossenschaften. Außerdem wird seine engagierte, erfolgreiche und weithin anerkannte Tätigkeit als Vorsitzender des Vorstandes der AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG gewürdigt. ■

IMPRESSUM

wi Wohnungspolitische Informationen

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

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

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

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

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

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

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

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2016.
www.mediacyber.haufe.de

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

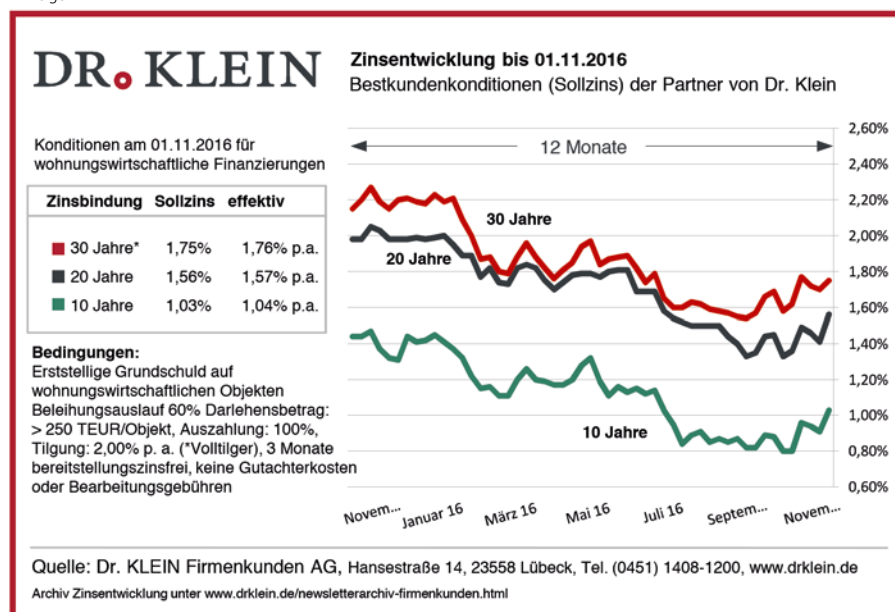
Bezugspreis jährlich:
115 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abbestellungs-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

ISSN 1610-2207

Anzeige

**wi** Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter www.haufe.de/immobilien in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „Zeitschriften“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpfeile die wi auswählen.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „Anmelden“ und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf www.haufe.de verfügen, können Sie unter „Neuregistrierung“ ein Konto anlegen.

Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben Ihrem Benutzernamen unter „Meine Produkte starten“, die wi. Anschließend können Sie alle Ausgaben der wi als Blätter-PDFs auf Ihrem PC, Tablet oder Smartphone anschauen. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse an. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.

GdW vertritt Wohnungswirtschaft auf Bundesparteitagen

Der Bundestagswahlkampf 2017 steht in den Startlöchern. In den nächsten Wochen und Monaten werden die Parteien ihre Spitzenkandidaten küren und ihre Wahlprogramme beschließen. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW wird auf den Parteitagen und Kongressen der im Bundestag vertretenen Parteien mit einem eigenen Stand vertreten sein und die Positionen der Branche zum bezahlbaren Wohnen vertreten. (schi) ■

Die beiden nächsten Termine:

- Bundesdelegiertenkonferenz von Bündnis 90/Die Grünen vom 11. bis 13. November 2016 in Münster
- Bundesparteitag der CDU vom 5. bis 7. Dezember 2016 in Essen

➔ Die Termine im Überblick finden Sie unter web.gdw.de/service/veranstaltungen – oder indem Sie diesen QR-Code einscannen:



Recht so

Mietvertragsformular falsch angekreuzt: Zur Transparenz des Begriffs „Betriebskosten“

Mit Hinweisbeschluss vom 7. Juni 2016 (Az.: VIII ZR 274/15) hat der Bundesgerichtshof (BGH) das Folgende entschieden: Für eine – auch formularmäßige – Umlage von Betriebskosten auf den Wohnraummieter genügt – ohne dass es darauf ankäme, ob insoweit eine (anpassungsfähige) Pauschale oder aber Vorauszahlungen mit Abrechnungspflicht vereinbart sind – die Abrede, dass der Mieter „die Betriebskosten“ zu tragen hat. Die auf einer sorgfältigen Auslegung beruhende Würdigung der Vorinstanz, dass die Parteien – wie wohl (hier: offenbar versehentlich) beide im Formular enthaltenen Varianten „Betriebskostenpauschale“ beziehungsweise „Betriebskostenvorauszahlung“ angekreuzt und die Betriebskosten nicht näher bezeichnet worden sind – eine Betriebskostenpauschale vereinbart haben, ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Zur Begründung führt der Senat aus, dass es bei einem Mietvertrag über Wohnraum für eine – auch formularmäßige – Umlage von Betriebskosten genüge – dass der Mieter die Betriebskosten zu tragen habe. Damit seien sämtliche umlagefähigen Betriebskosten gemeint. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Der BGH greift die Rechtsprechung auf, wonach – wenn in einem Formularvertrag der Begriff ‚Betriebskosten‘ steht – sämtliche umlagefähigen Betriebskosten im Sinne von § 556 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch) BGB beziehungsweise § 2 Betriebskostenverordnung gemeint sind. Im Gesetz genannt sind klar die Betriebskostenpositionen von § 2 Nr. 1 bis Nr. 16 Betriebskostenverordnung. Die ‚sonstigen Betriebskosten‘ im Sinne von § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung bedürfen hingegen einer namentlichen Benennung. Im Übrigen sei auch an dieser Stelle der Hinweis gestattet, dass es sich bei den Betriebskosten nicht um eine ‚zweite Miete‘ handelt. Nach BGH sind Betriebskosten Wissenserklärunen, ein Rechenvorgang gemäß § 259 BGB, wonach über Einnahmen und Ausgaben durch geordnete Zusammenstellung Rechenschaft abzulegen ist (vgl. BGH, Urteil vom 20. Oktober 2010 – Az.: VIII ZR 73/10). Diese Kosten fallen zunächst beim Vermieter an. Er tritt in Vorleistung und beteiligt den oder die Mieter dann an den Kosten, so wie es im Vertrag vereinbart wurde.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

Haben Sie schon die neue App „GdW Publikationen“? Einfach QR-Codes mit dem Smartphone oder Tablet einscannen und herunterladen!



ZAHL DER WOCHE

17

Prozent der volljährigen Asylersantragsteller aller Herkunftsländer im ersten Halbjahr 2016 haben eine Hochschule besucht. Dies berichtet das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge in einer Analyse zur Qualifikationsstruktur von Flüchtenden. Etwas mehr als ein Fünftel (21,6 Prozent) nannte als höchste besuchte Bildungseinrichtung ein Gymnasium. Für fast ein Drittel (30,6 Prozent) stellte eine Mittelschule die höchste besuchte Bildungseinrichtung dar. Ein weiteres Fünftel hat lediglich die Grundschule (21,2 Prozent) absolviert. Jeder 10. Antragsteller hat keine formelle Schulbildung (10 Prozent). Im Vergleich zu der Schulbildung der volljährigen Asylersantragsteller im Jahr 2015 veränderten sich die Werte nur geringfügig. Wie schon im Vorjahr waren auch im ersten Halbjahr 2016 volljährige Asylersantragsteller aus Syrien und dem Iran überdurchschnittlich gut gebildet. ■