

## Inhalt

- 3 Mietrecht:** Pläne aus dem zweiten Teil des Mietrechtspakets des Bundesjustizministeriums gefährden die Modernisierung des Wohnungsbestandes in Deutschland.
- 4 Wohnortzuweisungsgesetz:** Die norddeutsche Wohnungswirtschaft regt für bessere Planungssicherheit eine novellierte Wiedereinführung des Instruments an.
- 6 Daten und Trends:** Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat eine neue Ausgabe des umfassendsten Zahlenwerks der Branche veröffentlicht.

## „Worten müssen Taten folgen“ – Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen legt Ergebnisse vor

Berlin – Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat am 27. November 2015 in Berlin seinen Endbericht vorgelegt. Angesichts angespannter Wohnungsmärkte in vielen deutschen Großstädten sowie des starken Zuzugs von Flüchtlingen und dauerhaft bleibenden Zuwanderern braucht Deutschland dringend mehr bezahlbare Wohnungen für alle Menschen. Der Endbericht des Bündnisses enthält dazu viele konstruktive Lösungsansätze. „Die aktuelle Lage erfordert zügiges Handeln aller Beteiligten, um den Wohnungsbau anzukurbeln“, sagte Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks anlässlich der Präsentation der Bündnisergebnisse im Bundesbauministerium.



Foto: BMUB/Sascha Hilgers

Der Endbericht des Bündnisses markiert erst den Anfang der Maßnahmen: Es geht jetzt um Geschwindigkeit und die praktische Umsetzung der theoretischen Ergebnisse.

„Der Bund bringt mit der verbilligten Abgabe von Grundstücken, Förderanreizen, Vereinfachungen im Bauplanungsrecht und der Förderung von kostengünstigen ‚Vario-Wohnungen‘ ein umfassendes Maßnahmenpaket auf den Weg“, so die Bauministerin weiter. „Gemeinsam mit den Bündnispartnern werden wir mehr bezahlbaren Wohnraum dort schaffen, wo er am dringendsten gebraucht wird: in den

Groß- und Universitätsstädten sowie den stadtnahen Landkreisen. Wir brauchen ein verstärktes Bewusstsein für die Notwendigkeit von Neubau und die positive Wahrnehmung von Innenentwicklung und Nachverdichtung.“

### Sofort-Maßnahmen notwendig

„Die Ergebnisse liegen auf dem Tisch, jetzt

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Haushalt für 2016 beschlossen

Am 27. November hat der Bundestag den Bundeshaushalt für 2016 beschlossen. Nach 1969 und 2015 soll dieser zum dritten Mal ohne Neuverschuldung finanzierbar sein. Laut Plan belaufen sich die Einnahmen und Ausgaben auf 317 Milliarden Euro, wie die *Berliner Zeitung* am 28. November 2015 berichtete. Der Etat des Bundesumwelt- und -bauministeriums beträgt 4,5 Milliarden Euro – das sind 1,4 Prozent des Gesamthaushalts. (wi)

### Mehr Empfänger von sozialen Mindestsicherungsleistungen

Zum Jahresende 2014 erhielten in Deutschland rund 7,55 Millionen Menschen und damit 9,3 Prozent der Bevölkerung soziale Mindestsicherungsleistungen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, stiegen damit sowohl die Anzahl als auch der Anteil der Empfängerinnen und Empfänger an der Gesamtbevölkerung gegenüber dem Vorjahr leicht an. (wi)

### Grenzpreise für Gas gesunken

Der Grenzpreis für Gaslieferungen an Letztverbraucher lag im Jahr 2014 bei 4,07 Cent je Kilowattstunde. Wie das Statistische Bundesamt nach vorläufigen Angaben mitteilte, ist der Grenzpreis damit um 4,2 Prozent gegenüber dem Jahr 2013 gesunken. Der Grenzpreis ist gesetzlich definiert als Durchschnittserlös je Kilowattstunde, berechnet aus den Gaslieferungen an alle Letztverbraucher, und wird ohne Umsatzsteuer ausgewiesen. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

müssen den Worten dringend Taten folgen“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW und Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID). Er appellierte an die Politik, insbesondere alle Regelungsvorschläge des Bündnisses, die ohne komplizierten Gesetzgebungsprozess sofort angegangen werden können, bis zum kommenden Frühjahr umzusetzen. Dazu zählen Deregulierungsvorhaben wie die Einführung einer einheitlichen Musterbauordnung. Ebenso wichtig ist es, die Baunutzungsverordnung zu überarbeiten, um Hemmnisse für die Nachverdichtung und Aufstockung von Wohngebäuden zu beseitigen. „Es geht jetzt um Geschwindigkeit und die praktische Umsetzung der theoretischen Ergebnisse“, so Gedaschko. „Daran wird sich auch der Bund messen lassen müssen.“ Es sei dagegen keine Lösung, über das Mietrecht zu versuchen, anfallende Kosten neu zu verteilen. Man müsse vielmehr mit den nun vorgelegten Maßnahmen die Kosten dauerhaft senken.

Ein positives Signal seien daher die kürzlich bekannt gewordenen Pläne der Bundesregierung für eine auf Ballungsräume begrenzte Sonderabschreibung für die Jahre 2016 bis 2018. Vor allem für private Investoren sei dies ein wichtiger Anreiz. Alternativ sollte aber auch eine Investitionszulage für diese Regionen angeboten werden.

**Andreas Ibel**, Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), machte deutlich, dass es beim Neubau vor allem auf die Baulandbereitstellung ankommt: „Um Wohnungen an den richtigen Stellen zu schaffen, müssen die Kommunen zügig und unbürokratisch Bauland bereitstellen. Vollkommen richtig hebt die Bundesregierung



Foto: BMUB/Sascha Hilgers

Familienfoto: Vertreter des Bündnisses aus Bau- und Immobilienverbänden sowie dem Bundesbauministerium bei der Vorstellung des Endberichtes

darauf ab, dass eine Sonderabschreibung ohne Bauland auch keinen Erfolg haben wird. Die Umsetzung der Empfehlungen der Arbeitsgruppe Liegenschaftspolitik im Bündnis ist daher von besonderer Bedeutung. Allen voran muss der Bund auch an private Unternehmen verbilligtes Bauland zur Erstellung von bezahlbaren Wohnungen abgeben.“

Was gegen die kontinuierlich zunehmenden Herstellungskosten zu tun ist, verdeutlichte Dr. **Andreas Mattner**, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA): „Wir haben es mittlerweile mit ausufernden energetischen Standards zu tun, die das Bauen enorm verteuern und für die Mieter lange nicht die gewünschten Einspareffekte bringen. Ein weiterer großer Kostenfaktor sind die ständig steigenden Grunderwerbsteuern. Die Länder müssen hier das ‚Wettrennen‘ um die höchsten Steuersätze unbedingt beenden, damit wir bundesweit zu einem investitionsfreundlichen Niveau zurückkehren. Darüber hinaus verteuern auch die immer zahlreicheren kommunalen Auflagen den Neubau

wie Abschöpfungsmodelle beim Entwickeln, ertragsmindernde Nutzungsmixdikate oder Kosten für sonstige kommunale Wünsche. Das zeigt: Der Staat ist letztlich der Kostentreiber und demotiviert durch seine Vorschriftenflut die Bauherren. Das muss sich schleunigst ändern.“

**Jürgen Michael Schick**, Präsident des Immobilienverbandes IVD, warnte vor weiteren Verschärfungen bei den Energieeinsparvorgaben: „Die Bauministerkonferenz hat hier einen Schritt in die richtige Richtung gemacht und eine Neukonzeption von Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz angekündigt. Wir brauchen nun eine glasklare Evaluation der EnEV und einen praktikablen Neustart bei den Energieeinsparvorgaben.“ Darüber hinaus verwies Schick auf die Ergebnisse der Baukostenenquete-Kommission. Diese habe herausgearbeitet, dass der derzeitige Werteverzehr aufgrund der schnellen technologischen Entwicklungen nicht den Abschreibungssätzen entspreche. Eine Absetzung für Abnutzung (AfA) von mindestens drei Prozent wird von der BID als angemessen erachtet.

„Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen ist erfolgserprobt“, sind sich die BID-Vertreter einig. „In einem Jahr intensiver Zusammenarbeit wurden alle Stellschrauben überdacht und wesentliche Potentiale für ein schnelleres und effizienteres Bauen von bezahlbarem Wohnen erarbeitet. Nun geht es darum, gemeinsame Ziele zu definieren, diese umzusetzen und zu evaluieren. Wenn wir erfolgreich sein wollen, dann muss das Bündnis auf Bundesebene ernsthaft und konsequent fortgeführt werden“, erklärte der BID-Vorsitzende Gedaschko. (burk/schi)■

### Die Bündnis-Ergebnisse auf einen Blick

Aus den umfangreichen Empfehlungen des Bündnisses leitet Hendricks ein 10-Punkte-Programm ab, das Anreize für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnungsbau setzen soll:

1. Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben;
2. Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen;
3. Soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken;
4. Zielgenaue steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen;
5. Übernahme einer einheitlichen Musterbauordnung in den Ländern anstreben;
6. Normungswesen auf den Prüfstand stellen;
7. Serielles Bauen für anspruchsvollen und günstigen Wohnraum forcieren;
8. Stellplatzverordnungen flexibilisieren;
9. Energie-Einsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz strukturell neu konzipieren;
10. Gemeinsam für mehr Akzeptanz in der Bevölkerung für Neubauvorhaben werben.

➔ Die Abschlussberichte des Bündnisses sowie weitere Infos finden Sie unter [www.bmub.bund.de](http://www.bmub.bund.de) oder direkt unter diesem Kurz-Link: [goo.gl/Cb2xgz](http://goo.gl/Cb2xgz)

## Mietrecht: Pläne des Bundesjustizministeriums setzen erfolgreiche Energiewende aufs Spiel

Berlin – „Die Modernisierung des Wohnungsbestandes in Deutschland ist massiv gefährdet und damit auch die komplette Energiewende, wenn die Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung tatsächlich so übermäßig eingeschränkt wird, wie aktuell geplant“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW und Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), zu den am 18. November 2015 in Medienberichten bekannt gewordenen Plänen des Bundesjustizministeriums beim sogenannten zweiten Teil des Mietrechtspakets.

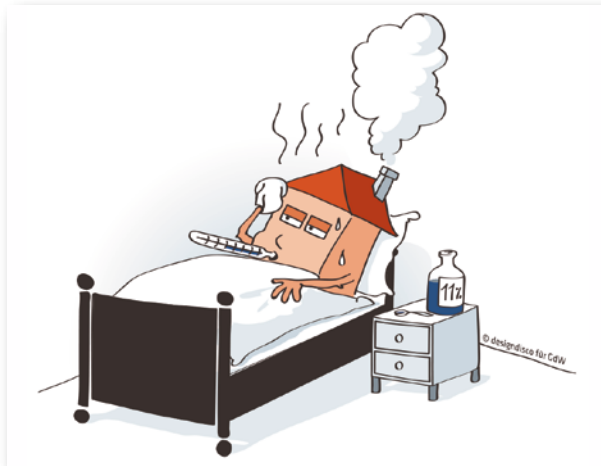
Das Justizministerium schlägt vor, für Mieterhöhungen nach Modernisierung eine Kappungsgrenze einzuführen. Die Miete soll in einem Zeitraum von acht Jahren um nicht mehr als 50 Prozent und maximal vier Euro pro Quadratmeter steigen können. Zudem soll der Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf 10 Jahre verbreitert werden. Außerdem soll der Prozentsatz, mit dem die Modernisierungskosten auf die Mieter umgelegt werden, von 11 Prozent auf acht Prozent abgesenkt werden.

„Wird die Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung so stark eingeschränkt, wie es die aktuellen Pläne des Bundesjustizministeriums laut Medienberichten vorsehen, werden notwendige Investitionen in die Modernisierung in vielen Fällen komplett unwirtschaftlich“, erklärte Gedaschko.

Allein eine Absenkung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung auf 10 Prozent hätte bereits ein Investitions- beziehungsweise Modernisierungshindernis dargestellt, wie ein Gutachten des Forschungsinstituts InWIS nachweist. Dort heißt es: „Schon eine Verringerung der Mieterhöhungsmöglichkeit von 11 auf 10 Prozent macht viele Modernisierungen nicht mehr attraktiv. Sie sind nicht mehr wirtschaftlich darstellbar. Die nun geplante, deutlich stärkere Absenkung auf acht Prozent hätte noch viel schlimmere Folgen. Das wäre das Ende der klimapolitisch notwendigen energetischen Sanierungen – die Politik würde damit selbst für ein Scheitern der Energiewende sorgen.“

Ein „Einfrieren“ der Miete nach Modernisierung für ganze acht Jahre würde zusätzlich dafür sorgen, dass auch Investitionen in die Qualität und den Erhalt der Gebäude eingefroren werden.

Die BID spricht sich gegen die Ausweitung des Betrachtungszeitraums bei der ortsüblichen Vergleichsmiete auf 10 Jahre aus. Dadurch würde die ortsübliche Vergleichsmiete erheblich sinken und auf niedrigerem Niveau eingefroren. Neue, effektive Maßnahmen der energetischen Modernisie-



Die Vorschläge des Justizministeriums würden die Gebäude-modernisierung kranken lassen – denn eine Verringerung der Mieterhöhungsmöglichkeit von 11 auf 10 Prozent macht viele Sanierungen unattraktiv.

rung werden dadurch viel später Bestandteil der ortsüblichen Vergleichsmiete – und diese selbst damit letztlich ein Hemmnis für Investitionen in die energetische Sanierung. „Mietspiegel dürfen kein Instrument zur Mietdämpfung sein, sondern müssen die Marktmieten objektiv abbilden“, so Gedaschko.

Die Politik widerspricht sich mit den geplanten Regulierungen selbst: Der „Nationale Aktionsplan Energieeffizienz“ legt fest, dass bei Umsetzung der im Koalitionsvertrag vorgesehenen Anpassungen der Modernisierungsmieterhöhung darauf zu achten ist, dass die Anreize im Mietrecht für energetische Modernisierungen nicht verringert werden.

### Kostenproblem juristisch nicht lösbar

„Vermieter und Mieter stehen beim Thema Modernisierung vor einem Kostenproblem, das sich absolut nicht juristisch durch Eingriffe in das Mietrecht lösen lässt“, so der GdW-Chef. „Man muss das Problem an der Wurzel packen. Statt juristisch herumzudoktern, müssen die Ergebnisse aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, insbesondere die baukostenenkenden Maßnahmen, schnellstmöglich umgesetzt werden.“

Eine stringente und verantwortungsvolle politische Strategie für die Modernisierung des Wohnungsbestands würde so aussehen: Die Bundesregierung muss für eine

grundlegende Anpassung der Förderpolitik für Gebäude-Modernisierungen durch die KfW Bankengruppe sorgen: Nicht die teuersten Modernisierungsmaßnahmen dürfen am stärksten gefördert werden, sondern diejenigen, die den besten Kosten-Nutzen-Effekt auch für den Mieter und Nutzer bringen.

Steigende Wohnkosten bei Mieterhöhungen durch Modernisierung müssen auch durch eine Klimakomponente beim Wohngeld und entsprechende Regelungen bei den Kosten der Unterkunft aufgefangen werden. Hier existiert bislang nur ein Prüfauftrag.

Schwarzen Schafen, die über Modernisierungen Mieter aus ihren Wohnungen drängen wollen, muss das Handwerk gelegt werden. Dazu brauchen wir eine intelligente, zielgenaue Härtefallregelung, die diese Einzelfälle von übermäßigen Mieterhöhungen infolge von Modernisierung regelt. Die aktuell geplanten Regelungen würden nach dem „Schrotflinten-Prinzip“ alle treffen, die Wohnungen vermieten – auch die sozial verantwortlichen Vermieter.

„Verantwortungsvolle Vermieter, die sich um die Zukunft ihrer Wohnungsbestände kümmern, werden durch diese Pläne ‚dreifach geknebelt‘. Modernisierungsmaßnahmen werden dadurch schlicht unwirtschaftlich. So können wir die Klimaschutzziele im Gebäudebereich nicht erreichen und unsere Wohnungen auch nicht an den demografischen Wandel anpassen. Das Bundesjustizministerium konterkariert damit die Ziele der eigenen Regierung“, so Gedaschko. „Wenn Vermieter durch die geplante weitere Verschärfung des Mietrechts künftig daran gehindert werden, sich für die Modernisierung des Wohnungsbestandes zu engagieren, dann wird sich das auch deutlich negativ auf die Mieter auswirken: Die Qualität des Wohnens in Deutschland wird sinken.“

(schi) ■

➔ [Das InWIS-Gutachten „Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen“ finden Sie unter diesem Kurz-Link: \[goo.gl/YtFWdX\]\(http://goo.gl/YtFWdX\), den Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz unter \[goo.gl/JEFy4W\]\(http://goo.gl/JEFy4W\).](#)

## Soziale Stadt: Hendricks fördert Projekte für Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier

Berlin – 75 deutsche Städte und Gemeinden kommen bis Ende 2018 in den Genuss des Bundesprogramms „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“ (BIWAQ). Bundesbauministerin Barbara Hendricks gab am 24. November 2015 den offiziellen Startschuss für die neue Förderrunde 2015-2018. Das Bundesprogramm wird gespeist aus Mitteln des Europäischen Sozialfonds (ESF) und des Bundesbauministeriums. Insgesamt stehen bis Ende 2018 Fördergelder in Höhe von rund 95 Millionen Euro zur Verfügung.

Mit den Arbeitsmarktprojekten in Quartieren des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ erhalten Menschen in benachteiligten Stadt- und Ortsteilen bessere Chancen auf Arbeit. Gleichzeitig wird die Wirtschaft vor Ort gestärkt. Wichtig bei allen Projekten ist der Blick auf das Quartier: Die Förderung des einzelnen Menschen soll immer auch einen Mehrwert für das Quartier bringen.

„Die BIWAQ-Projekte beziehen die Nachbarschaft ein, sei es, dass ältere Menschen begleitet werden oder gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern im Quartier ein Nachbarschaftsgarten angelegt wird. Gleichzeitig qualifizieren sich die

Teilnehmer durch die praktische Arbeit. Quartiere, in denen Integration und gesellschaftliche Teilhabe möglich ist, sind für eine funktionierende Gesellschaft sehr wichtig“, erklärte dazu Bundesbauministerin Barbara Hendricks.

Welche Maßnahmen in den Quartieren im Einzelnen geeignet sind, konnten die Kommunen als Antragssteller selbst entscheiden. Dadurch sind die Angebote passgenau und bedarfsgerecht. Und sie tragen zu lebendigen Nachbarschaften bei. So kann ein neu eröffnetes Fahrrad-Reparaturcafé nicht nur für einen wieder nutzbaren Drahtesel sorgen, sondern für neue Kontakte unter den Bewohnerinnen

und Bewohnern im Stadtteil. Mit diesem Ansatz leistet BIWAQ auch einen Beitrag zur Integration der vielen neu zugewanderten Menschen in unserem Land: nach einer ersten Auswertung beschäftigt sich fast jedes zweite der 75 BIWAQ-Projekte mit unterschiedlichen Aktivitäten auch mit der Integration von Flüchtlingen und Asylsuchenden. Integration vor Ort kann nur gelingen, wenn die Chancen aller Bevölkerungsgruppen verbessert werden. Bildung und Arbeit im Quartier sind dabei entscheidende Faktoren. (schr/schi) ■

➔ Die Liste der 75 geförderten Kommunen und Projekte finden Sie unter [www.bmub.bund.de/N52579](http://www.bmub.bund.de/N52579)

## AUS DEN VERBÄNDEN

### Für bessere Planungs- und Integrationsleistungen: Norddeutsche Wohnungswirtschaft regt Wiedereinführung eines Wohnortzuweisungsgesetzes an

Hamburg – Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) regt an, über eine erneute Einführung des Wohnortzuweisungsgesetzes für geflüchtete Menschen nachzudenken. Für Länder, Kommunen und Städte als auch für die Wohnungswirtschaft wäre das Wohnortzuweisungsgesetz ein gutes Instrument, um die Nachfrage nach sozial gefördertem Wohnraum und Integrationsangeboten messbar zu machen.

Für den VNW wird die Unsicherheit der kommunal Verantwortlichen in einer verstärkten Beratungsnachfrage spürbar. Immer mehr Bürgermeisterinnen und Bürgermeister scheuen die für die dauerhafte Flüchtlingsunterbringung notwendigen Investitionsentscheidungen, weil sie nicht sicher sind, ob die Flüchtlinge wirklich in ihrer Kommune bleiben. Diese können sich aktuell nach Erhalt der Aufenthaltserlaubnis ihren Wohnort eigenständig aussuchen.

Das Wohnortzuweisungsgesetz könnte Abhilfe schaffen. Es wurde 1989 ins Leben gerufen und war bis in das Jahr 2009 gültig. Es sah vor, dass Aussiedler bei Ankunft in Deutschland nach einem festgelegten Verteilerschlüssel auf die und innerhalb der Bundesländer verteilt wurden und am zugewiesenen Wohnort auf bestimmte Zeit bleiben mussten. Nur dort erhielten sie Leistung zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II. Die Zuweisung bezog sich erst auf zwei, später auf drei Jahre. Ziel war es, dass die Aussiedler nicht

mehr vorrangig in die „ohnehin schon überlasteten Ballungsgebiete“ zogen.

Eine Studie des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) zeigt, dass das Gesetz vor allem den Kommunen eine bessere Planbarkeit bot, die Belastung für öffentliche Haushalte gerechter verteilte, der Bildung kompakter Siedlungsschwerpunkte vorbeugte und einer nachlassenden Akzeptanz unter den Einheimischen entgegenwirkte. Nach Ablauf der Zuweisungsfrist oder sobald die Betroffenen einen Arbeitsplatz haben und keine Transferleistungen mehr erhalten, dürfen die Menschen wohnen, wo sie möchten.

„Die VNW-Mitgliedsunternehmen sind bereit, notwendigen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dafür benötigen sie jedoch Verlässlichkeit“, erklärte VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner. „Es kann nicht sein, dass Wohnungen neu gebaut oder saniert werden, Integrationsleistungen vorbereitet werden, der Bürgermeister mit Blumen am Bahnhof steht und die

Neubürger begrüßen möchte und keiner kommt. Oder die prognostizierten Mieter gleich nach Erhalt der Aufenthaltsgenehmigung wegziehen und die neuen Wohnungen leer stehen. Damit würden die Unternehmen und auch die Kommunen sich kaputt wirtschaften. Daher unser Vorschlag: die Wiedereinführung eines novellierten Wohnortzuweisungsgesetzes.“

Der VNW will die Wiedereinführung eines solchen Gesetzes in der Politik anregen. In Schleswig-Holstein hat Verbandsdirektor Breitner bereits Ministerpräsident Torsten Albig (SPD) darüber informiert. Auch in Mecklenburg-Vorpommern und in Hamburg wird der VNW-Verbandsdirektor zeitnah das Wohnortzuweisungsgesetz in die Diskussion bringen. (frit/schi) ■

➔ Die BAMF-Studie „Zuwanderung und Integration von (Spät-)Aussiedlern – Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Wohnortzuweisungsgesetzes“ finden Sie online unter diesem Kurz-Link: [goo.gl/lzrvyA](http://goo.gl/lzrvyA).

## Flüchtlingsunterbringung in Thüringen: Sofortmaßnahmen nur erster Schritt – Strategie fehlt

**Erfurt – „Wer die dezentrale Unterbringung von Flüchtlingen will, muss etwas dafür tun. Die neue Verordnung der Landesregierung, für die dezentrale Unterbringung 1.000 Euro pro neugeschaffenen Platz zur Verfügung zu stellen, begrüßen wir deshalb als einen ersten folgerichtigen Schritt. Wie er sich in der Praxis entwickelt, bleibt abzuwarten“, betonte Constanze Victor, Direktorin des Verbandes der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw.). Der Verband warnte am 19. November 2015 davor, bei der Unterbringung von Flüchtlingen die Wohnungswirtschaft bei der Einführung neuer Verordnungen und Gesetze außen vor zu lassen.**

„Bei unseren Mitgliedern verfestigt sich der Eindruck, dass die politisch Verantwortlichen trotz des ungebremsten Flüchtlingszuwachses und absehbarer Unterkunft- und Integrationsprobleme keine klare Strategie haben. Viele Unternehmen wol-

len sich einbringen, werden aber nicht oder nur wenig gehört“, beschreibt Constanze Victor die Lage.

Währenddessen verschärft sich die Situation: 2015 werden es voraussichtlich

30.000 Menschen sein, die im Freistaat eine Unterkunft benötigen – und in 2016 voraussichtlich ebenso viele.

Der vtw. fordert deshalb zur Versorgung der Flüchtlinge effizientere Strukturen:

- Die bereitgestellten Bundes- und Landesmittel für den Bau von Sozial- und Flüchtlingswohnungen müssen schnell und unbürokratisch an die Kommunen durchgereicht werden. Um benötigten Wohnraum insbesondere in den engen Märkten neu zu schaffen, sind Zuschussförderungen für wirtschaftlich vertretbare Sozialmieten unausweichlich! Nur so können in diesen Märkten neue Wohnungen zu Sozialmieten geschaffen werden.
- Zur schnellen Unterbringung von Flüchtlingen müssen Politik und Verwaltung eng und auf Augenhöhe mit der Wohnungswirtschaft kooperieren.
- Flüchtlingsunterbringung bringt unweigerlich höhere Kosten mit sich – der Mietpreis muss deshalb den größeren Instandhaltungsbedarf decken. Diese höheren Kosten dürfen nicht zu Lasten der bestehenden Mietverhältnisse gehen. Die Pauschalsumme von 1.000 Euro pro Platz ist deshalb aus Sicht der Wohnungswirtschaft ein wichtiger Schritt.
- Wohnungsunternehmen müssen die Belegung selbstbestimmt regeln können. Sie kennen ihre Mieterstrukturen und können so dazu beitragen, Konflikte zu vermeiden.
- Nach wie vor stellt die dezentrale Unterbringung der anerkannten Flüchtlinge mit Bleiberecht den besten Weg dar, um Integration zu erleichtern und Konflikten vorzubeugen.
- Essenziell ist eine adäquate soziale Betreuung. Die Fürsorge für zum Teil traumatisierte Kriegsflüchtlinge kann nicht in der Hand der Wohnungswirtschaft liegen. Die Kapazitäten sind dringend aufzustocken, einen Sozialarbeiter für 60 Flüchtlinge empfiehlt auch der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW. Hier bedarf es der realen Einschätzung der Leistbarkeit der sozialen Betreuung, der Integrierbarkeit und erforderliche Reaktionen hierauf. Die Akteure arbeiten bereits heute in den Ballungszentren an den Grenzen ihrer Belastbarkeit.
- Die pauschal geforderte Belegung leerstehender Wohnungen ist nicht realistisch. Von den zurzeit 22.000 leer stehenden Wohnungen der vtw.-Mitglieder in Thüringen kommen nur knapp die Hälfte für die Unterbringung in Frage
- dies mit teilweise immensen Kosten. Hier ist unter Berücksichtigung des mittelfristig bis langfristig zu erwartenden Bedarfs in der jeweiligen Kommune und Region, eine für die Unternehmen rentierliche Investition zu sichern.
- Für Kommunen, die aufgrund langfristiger Stadtentwicklungskonzepte den Abriss von Wohnungsbeständen geplant haben, muss die Förderung weiterhin erhalten bleiben. Dies betrifft sowohl die Bewilligung der Abrissförderung für aktuell erforderliche Abrisse als auch die Zusage der Bestandskraft bereits bewilligter Förderzusagen im Falle der wegen der Flüchtlingsproblematik temporär ausgesetzter Abrisspläne.
- Speziell bei Wohnungsgenossenschaften stellen auch die rechtlichen Rahmenbedingungen, bestehend aus Genossenschaftsgesetz und Satzung, eine weitere Hürde für die Belegung dar.
- Völlig abwegig sind Überlegungen zur Beschlagnahmung von Wohnraum: „Das ist der falsche Weg, um das Problem zu lösen. Der Konsens sollte das angestrebte Mittel der Wahl sein“, betonte Constanze Victor.

Fazit: Thüringens Wohnungswirtschaft ist bereit, aktiv bei der Unterbringung und Integration von Flüchtlingen mitzuwirken. Das gelingt jedoch nur, wenn die Politik auf Landes- wie auf Bundesebene endlich eine reelle Einschätzung der Situation, der Leistbarkeit vornimmt und somit notwendige Schlussfolgerungen hieraus zieht. Als Folge muss die Landesregierung die Neuordnung der Wohnungsbauförderung in Thüringen, insbesondere auch unter dem Eindruck der aktuellen Flüchtlingssituation, aktiv und strukturiert im Rahmen eines kurz-, mittel- und langfristigen Aktionsplanes neu gestalten. (teilschi) ■

Anzeige

### Lernen

Die Kinder von Huzurikanda haben Durst. Nach Wissen. Sie brauchen eine SCHULE und einen Lehrer. Die DESWOS hilft ihnen!

---

DESWOS-Spendenkonto  
IBAN:  
DE87 3705 0198 0006 6022 21



bangladesch



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

deswos.de

## GdW legt „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2015/2016“ vor

Berlin – Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat die neue Ausgabe seiner jährlichen Publikation „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends“ – das umfassendste Zahlenwerk für die deutsche Wohnungswirtschaft – veröffentlicht. Fundament der Berichterstattung sind eigene umfassende Erhebungen bei den vom GdW bundesweit vertretenen 3.000 Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Diese Daten werden in bewährter Weise wohnungswirtschaftlich relevanten Ergebnissen der amtlichen Statistik und weiterer Erhebungen von Branchentrends gegenüber gestellt.



Der demografische Wandel, die steigende Zuwanderung aus dem Ausland sowie die Flüchtlingskrise bestimmen die aktuellen Diskussionen über die Nachfrage auf den

Wohnungsmärkten. Deutschland erlebt seit 2010 eine Nettozuwanderung aus dem Ausland, die von Jahr zu Jahr gestiegen ist. Im Jahr 2015 ist mit deutlich über 850.000 Personen zu rechnen. Immer mehr Menschen flüchten vor Kriegen und anderen politischen und ethnischen Konflikten, insbesondere nach Deutschland. Die deutsche Wohnungswirtschaft engagiert sich intensiv dafür, die Flüchtlinge und Asylbewerber menschenwürdig und integrationsfördernd unterzubringen.

„Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen in Deutschland“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Rund 400.000 Wohnungen müssen pro Jahr neu gebaut werden – und das in den kommenden fünf Jahren, wie ein Gastbeitrag des Pestel Instituts (Hannover) in den neuen „Daten und Trends“ zeigt. Konkret müsste das heutige Fertigstellungsergebnis bis 2020 jährlich um rund 140.000 Mietwohnungen gesteigert werden – davon 80.000 zusätzliche Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungseinheiten im bezahlba-

ren Wohnungsbau.

Diese und viele weitere Kennziffern, Tabellen und Grafiken zur Entwicklung der Branche und der Wohnungsmärkte sind in den „Daten und Trends“ detailliert dokumentiert. Das 100 Seiten umfassende Kompendium informiert in diesem Jahr insbesondere über folgende Aspekte: die Entwicklung des Wohnungsangebotes – Wohnungsbautätigkeit, Entwicklung und Struktur der Wohnungsbauinvestitionen, preisgebundener Wohnungsbestand; die Auswirkungen der Zuwanderung nach Deutschland und der steigenden Flüchtlingszahlen auf die Wohnungsnachfrage; die wachsende Bedeutung des Stadtumbaus in schrumpfenden Regionen; sowie die Entwicklung von Mieten und Betriebskosten sowie die Steigerung von Baukosten. (schischra) ■

➔ Die Veröffentlichung kostet 35,- Euro und kann per E-Mail an [immobilien@haufe-lexware.com](mailto:immobilien@haufe-lexware.com) bestellt werden – weitere Infos unter diesem Kurz-Link: [goo.gl/X4da5h](http://goo.gl/X4da5h)

## WETTBEWERB

### Vom Standard zur Vielfalt in großen Wohnsiedlungen – Innovationen bei der baulichen Weiterentwicklung diskutiert

Berlin – Am 25. November 2015 wurden im Berliner Palais am Funkturm beispielhafte Projekte aus dem Wettbewerb zum Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung 2015 vorgestellt. Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. hatte zum Erfahrungsaustausch eingeladen, gemeinsam mit der Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW – BDA – DST, die seit fast 30 Jahren den Deutschen Bauherrenpreis vergibt.

Im brandenburgischen Rathenow hat die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mit der Neugestaltung des Wohnens am Märkischen Platz das Potenzial der Platte aus den 1980er Jahren für Neues Wohnen aufgezeigt. Dass Punkthochhäuser der 1960er Jahre durch Aufstockung, Badmodernisierung und neue Fassade eine grundhafte neue Wohnqualität mit attraktivem Erscheinungsbild erreichen können, hat die Baugenossenschaft Hegau in Singen demonstriert. In Eisenhüttenstadt hat die Gebäudewirtschaft GmbH den Wohnkomplex I, eine Ikone der 1950er Jahre, so umgebaut, dass Bedürfnisse Jüngerer ebenso angesprochen werden wie Familien und ältere Menschen.

In der anschließenden Gesprächsrunde



Abschlussrunde des Symposiums im offenen Kreis

diskutierten Winfried Brenne, Architekt in Berlin, Ingo Malter von der Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land sowie Michael Ruf von der Stadt Nürnberg den Konflikt zwischen steigenden Ansprüchen und bezahlbarem Wohnen. Die Teilnehmer waren sich einig: Die Erneuerung der

großen Wohnsiedlungen ist eine große gesamtgesellschaftliche Aufgabe und muss weitergehen. (hung/schi) ■

➔ Alle Infos zum Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung 2015 finden Sie unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de) oder [www.deutscherbauherrenpreis.de](http://www.deutscherbauherrenpreis.de)

**Praxistreff WEG – „Best Practice“-Lösungen**

15. Dezember 2015, Bochum

Acht Jahre sind seit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes vergangen. In diesen Zeitraum fallen einige bahnbrechende Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zum Wohnungseigentumsgesetz. In diesem Seminar wird die aktuelle und praxisrelevante Rechtsprechung rund um das WEG-Recht besprochen. Praxisfälle stehen dabei im Vordergrund und werden in Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung diskutiert. Inhaltliche Schwerpunkte sind die Abberufung des Verwalters, bauliche Veränderungen, Verkehrssicherungspflicht, Brandschutz, Hausgeldansprüche, Videoüberwachung, Schließanlage und Schlüsselverlust.

**Weitere Infos:** EBZ, Madeleine Thon, Telefon: 0234/9447588, E-Mail: madeleine.thon@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

**Prüfungsvorbereitung – Gebäudemanagement**

16. Dezember 2015, Berlin

Inhaltliche Schwerpunkte des eintägigen Seminars zur Vorbereitung auf die mündliche Prüfung sind neben den Maßnahmen der Gebäudebetreuung, der Verkehrssicherungspflicht und der Planung von Hausmeistereinsätze auch die Veranlassung der Pflege von Außenanlagen, Betriebskostensoptimierung und Forderungsmanagement. Mittels Trainerinput und Übungsaufgaben werden die Lernziele, die Grundlagen des Gebäudemanagements, vermittelt. Teilnehmer sollten in Kenntnisse der Unterrichtsinhalte gemäß IHK-Rahmenplan im relevanten Prüfungsfach mitbringen.

**Weitere Infos:** BBA, Kathrin Rosenmüller, Telefon: 030/23085535, E-Mail: kathrin.rosenmueller@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

**Neues Bundesmeldegesetz**

19. Januar 2016, München

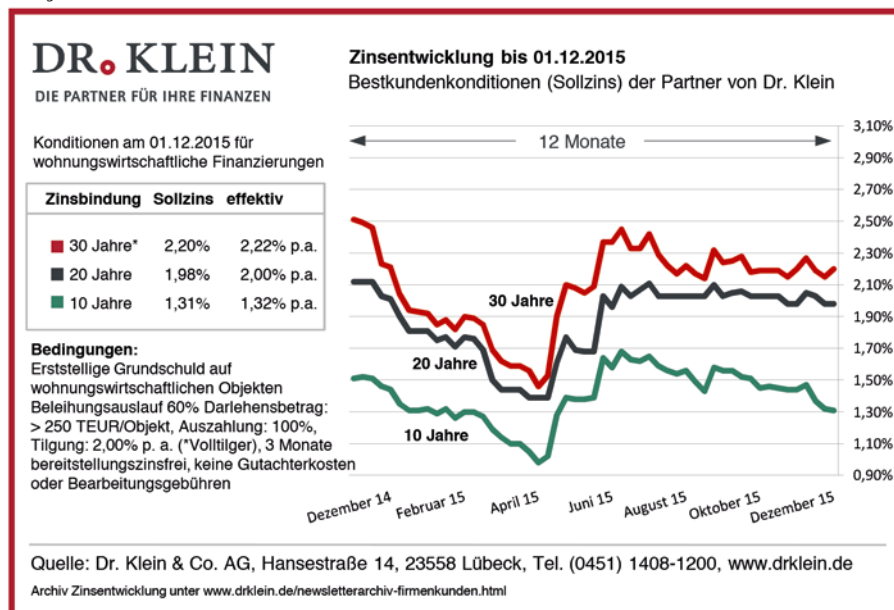
Das Bundesmeldegesetz trat zum 1. November 2015 in Kraft. Dies bedeutet tiefe Einschnitte in gewohnte Abläufe sowohl bei den Meldeämtern als auch bei den Wohnungsunternehmen. Kern der Neuregelung für Mieter und Vermieter ist die Wiedereinführung der sogenannten Vermieterbestätigung. Mieter müssen von nun an bei der Anmeldung im zuständigen Einwohnermeldeamt eine Einzugsbestätigung Ihres Vermieters vorlegen. Gerade für Wohnungsunternehmen ist es interessant wie die Mitwirkung des Wohnungseigentümers in den Meldeämtern umgesetzt wird.

**Weitere Infos:** VdW Bayern, Katja Kaiser-Himmelsbach, Telefon: 089/290020302, E-Mail: katja.kaiser-himmelsbach@vdwbayern.de, Internet: www.vdwbayern.de

**PERSÖNLICHES**

**Manfred Wilke**, Geschäftsführer der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder, konnte zum 1. Dezember 2015 sein 25-jähriges Jubiläum in der Wohnungswirtschaft feiern. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Anzeige

**IMPRESSUM****wi Wohnungspolitische Informationen**

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

Chefredakteurin:  
Katharina Burkardt

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

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

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

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

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

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

ISSN 1610-2207

**wi Online-Archiv**

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

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

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

Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2015 – Preisträger

## Sanierung der denkmalgeschützten Eisenbahnersiedlung in Elstal

Foto: Ines Merkau



Die Preisträger aus Elstal mit Vertretern der Auslober bei der Preisverleihung

Foto: Anja Steinmann



Der revitalisierte historische Ortskern in Elstal bei Berlin

Die Deutsche Wohnen hat die Wohnungen der unter Denkmalschutz stehenden Eisenbahnersiedlung aus den 1920/1930er Jahren im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark, 25 km westlich von Berlin, altengerecht umgebaut und modernisiert. Die Erneuerung des ehemaligen Marktplatzes wurde in die Sanierung der Mehrfamilienhäuser mit je vier Wohnungen einbezogen. Damit konnte die Wiederherstellung des ursprünglichen Charakters der Siedlung mit der Revitalisierung des historischen Ortskerns verbunden werden. Angesichts des relativ niedrigen Mietpreisniveaus vor Ort ist dieses Projekt keine Investition mit kurzfristiger Rendite – sondern ein Gewinn, von dem die gesamte Region profitiert. Die Jury war beeindruckt von der vorbildlichen Sanierung dieses schönen Ensembles. (hung/schi) ■

➔ Alle GdW-Unternehmen unter den Preisträgern werden in den nächsten Ausgaben der *wi* vorgestellt. Eine Broschüre zum Bauherrenpreis finden Sie unter diesem Kurz-Link: [goo.gl/lc2mmo](http://goo.gl/lc2mmo).

## Recht so

### Wirksamkeit einer fristlosen Kündigung bei psychisch krankem Mieter

Mit Urteil vom 12. September 2014 (Az.: 25 C 219/13) hat das Amtsgericht Berlin-Tempelhof-Kreuzberg entschieden, dass auch im Fall eines schuldunfähigen Verursachers eine monatelang andauernde ständige Lärmbelästigung den Ausspruch einer fristlosen Kündigung rechtfertigt. Bei der vorzunehmenden Abwägung der Interessen des Vermieters, des gekündigten Mieters und der übrigen Mieter zog das Gericht die Wertentscheidung des Grundgesetzes heran. Demnach sei im nachbarschaftlichen Zusammenleben mit behinderten oder kranken Menschen ein erhöhtes Maß an Toleranzbereitschaft erforderlich. Insofern verwies das Gericht auf Artikel 3 Absatz 3 Satz 2 Grundgesetz (GG), nämlich die Menschenwürde und das Sozialstaatsprinzip. Im vorliegenden Fall waren die Lärmbelästigungen von erheblichem Ausmaß und die Kündigung zulässig. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Bei einem vertragswidrigen Verhalten einer schuldunfähigen Mietpartei ist nicht nur auf den objektiven Sachverhalt abzustellen. Bereits mit Entscheidung vom 8. Dezember 2004 (Az.: VIII ZR 218/03) hat der Bundesgerichtshof zum Ausdruck gebracht, dass für die Frage der Zumutbarkeit des Verhaltens einer Mietpartei gegenüber den anderen Mietparteien auf das Empfinden des ‚verständigen Durchschnittsmenschen‘ abzustellen ist und bei der Störung des Hausfriedens durch das Verhalten eines psychisch kranken Mieters die Belange der Parteien unter Berücksichtigung der Wertentscheidung des Grundgesetzes gegeneinander abzuwägen sind. In Konsequenz bedeutet dies etwa gegenüber Menschen mit geistiger Behinderung eine besondere Abwägung nach Artikel 3 Absatz 3 Satz 2 GG. Damit ist natürlich nicht gemeint, dass eine Kündigung in Gänze ausgeschlossen ist. Richtigerweise sind Vermieter aber gefordert, gerade in diesen Fällen eine besondere Abwägung im Einzelfall vorzunehmen.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

### ZAHLE DER WOCHE

# 2,8

Millionen Studierende sind im Wintersemester 2015/2016 in Deutschland an einer Universität eingeschrieben. Nach ersten vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes erreicht die Zahl der Studierenden damit einen neuen Höchststand. Die Zahl der Studierenden erhöhte sich im Vergleich zum Wintersemester 2014/2015 um 60.400 Personen (+ 2,2 Prozent). Fachhochschulen hatten mit 932.500 Studierenden einen Anteil von 33,8 Prozent. Die Zahl der Studienanfängerinnen und -anfänger, die im Studienjahr 2015 (Sommersemester und folgendes Wintersemester) erstmals ein Studium an einer deutschen Hochschule aufgenommen haben, ist gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,2 Prozent gesunken. ■

Matr.-Nr. 06505-5403