C 7410

WI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

7

Ausgabe 16. Februar 2017

Inhalt

2 **Energieversorgung:** Eine aktuelle Studie des Bundeswirtschaftsministeriums unterstreicht die Wichtigkeit von Mieterstromprojekten in Deutschland.

4 **Toleranz:** Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen ist neuer Kooperationspartner des Handlungskonzepts „Tolerantes Brandenburg".

8 **Jahresrückblick:** Die Broschüre „Bauen. Wohnen. Leben. – Wohnungspolitik neu denken" bietet einen umfassenden Überblick über das wohnungswirtschaftliche Jahr 2016.

Wichtige Etappe für mehr bezahlbaren Wohnraum – Baugesetzbuch-Novelle im Bundestag

Berlin – „Die Baugesetzbuch-Novelle ist eine wichtige Etappe, um die passenden Voraussetzungen für mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland zu schaffen", erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, am 15. Februar 2017 bei einer Verbändeanhörung im Deutschen Bundestag zum Gesetzentwurf zur Umsetzung einer EU-Richtlinie im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt. 400.000 Wohnungen sind bis zum Jahr 2020 jährlich erforderlich, um den Mangel gerade an bezahlbarem Wohnraum in den Großstädten zu beheben. Dafür müssen die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowohl für die Innenentwicklung als auch für die Entwicklung neuer Siedlungsareale in den äußeren Bereichen verbessert werden.

Foto: Rainer Strum / pixelio.de

Die neue Baugebietskategorie der „Urbanen Gebiete" wird Wohnungsbau im Einklang mit Gewerbenutzung ermöglichen – beim Lärmschutz herrscht aber noch Nachbesserungsbedarf im BauGB.

Zentraler Baustein ist die Schaffung der neuen Baugebietskategorie der „Urbanen Gebiete". Die Wohnungswirtschaft unterstützt diese ausdrücklich. Sie ermöglichen ein pulsierendes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Ein überwiegender Wohnanteil, für den sich der GdW eingesetzt hatte, ist zulässig und notwendig, um die weiter steigende Nachfrage nach Wohnraum zu bewältigen. Auch reine Wohngebiete sind nun regelmäßig zulässig. Bislang gilt dies nur in Ausnahmefällen. „Ausnahmeregeln schaffen aber keine Investitionssicherheit, die die Immobilienwirtschaft so dringend benötigt", betonte

Weiter auf Seite 2 ➡

Aktuelle Meldungen

Geld zurück bei Fernwärme

Fernwärmekunden in ganz Deutschland bekommen auf Druck des Bundeskartellamtes von den Versorgungsunternehmen insgesamt 55 Millionen Euro zurück, wie die *Süddeutsche Zeitung* am 15. Februar 2017 berichtete. Die betroffenen Kunden profitieren nach Angaben des Kartellamtes dabei entweder von Rückerstattungen ihrer Versorger oder von Preissenkungen, zu denen sich die Versorger verpflichteten. *(wi)*

Wirtschaft auf Wachstumskurs

Die deutsche Wirtschaft hat ihren moderaten Wachstumskurs auch zum Jahresende 2016 fortgesetzt: Um 0,4 Prozent war das Bruttoinlandsprodukt im vierten Quartal 2016 höher als im Vorquartal. Die konjunkturelle Lage in Deutschland war damit im Jahr 2016 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Für das gesamte Jahr 2016 ergibt sich daraus ein Anstieg von 1,9 Prozent, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. *(wi)*

Verbraucherpreise steigen weiter

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im Januar 2017 um 1,9 Prozent höher als im Januar 2016. Diesen Wert veröffentlichte das Statistische Bundesamt. Die Inflationsrate zog damit zum Jahresbeginn weiter an. Im Dezember 2016 hatte sie bereits bei plus 1,7 Prozent gelegen. Eine Inflationsrate von plus 1,9 Prozent hatte es zuletzt im Juli 2013 gegeben. Preistreibend wirkt seit Dezember 2016 die Preisentwicklung bei Energie. *(wi)*

9 783648 014974 17007

Perspektiven für die Energieversorgung: Hemmnisse für Mieterstromprojekte abbauen

Berlin – „Mieterstromprojekte sind ein wichtiger Baustein für eine erfolgreiche Energiewende im Wohngebäudebereich", erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, am 15. Februar 2017 anlässlich eines Gesprächs mit Parlamentariern im Deutschen Bundestag.

Eine aktuelle Studie des Bundeswirtschaftsministeriums unterstreicht diese Ansicht. Sie kommt unter anderem zu dem Ergebnis, dass bis zu 3,8 Millionen Wohnungen mit Mieterstrom versorgt werden können. „Klar ist aber auch: Um dies zu erreichen müssen Hemmnisse beseitigt und die zielgenaue Förderung ausgebaut werden", so der GdW-Chef. Gedaschko appellierte eindringlich an die Politik, diese dringend notwendige Förderung noch in dieser Legislaturperiode auf den Weg zu bringen. „Sollte dafür eine erneute Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) notwendig sein, muss diese sofort zusammen mit einer fertigen Mieterstromverordnung auf den Weg gebracht werden", so Gedaschko. „Wir haben hier keine Zeit mehr zu verlieren."

Steuerliche Benachteiligung beenden

Darüber hinaus fordert die Wohnungswirtschaft, endlich ein entscheidendes Hemmnis für Mieterstromprojekte aus dem Weg zu räumen. Wohnungsunternehmen, die Strom aus erneuerbaren Energien wie Photovoltaik oder aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) lokal erzeugen wollen, werden gravierend steuerlich benachteiligt. Sobald sie den erzeugten Strom ins allgemeine Netz einspeisen oder den Mietern zur Verfügung stellen, wird die eigentlich gewerbesteuerbefreite Vermietungstätigkeit gewerbesteuerpflichtig. „Wohnungsunternehmen, die Strom erzeugen, zahlen für das damit verbundene Geschäft wie jeder andere auch die Gewerbesteuer. Aber warum sollte ihr Vermietungsgeschäft dadurch benachteiligt werden? Das macht keinen Sinn, ist ungerecht und muss daher dringend im Gewerbesteuergesetz korrigiert werden", forderte der GdW-Chef. „Das ist im Übrigen vollkommen steuerneutral."

Der GdW hatte bereits im Oktober 2016 einen Vorschlag für eine Ausgestaltung einer Mieterstromverordnung auf Grundlage der bestehenden Ermächtigung im aktuellen EEG vorgelegt. Die im EEG derzeit vorgesehene Regelung zur Förderung von Mieterstrommodellen zielt auf eine Gleichstellung mit Eigenerzeugung ab. Größere Eigenerzeugungsanlagen erhalten eine Verringerung der EEG-Umlage um 60 Prozent. Bei aktuell 6,88 Cent pro Kilowattstunde sinkt diese also um 4,13 Cent pro Kilowattstunde. Diese Förderhöhe sollte erst einmal umgesetzt werden. Mit einem Verweis auf weiteren Untersuchungsbedarf könnte man eine Mieterstromförderung auch unendlich verzögern.

Bundesrat plant Unterstützung von Mieterstrommodellen

Auch der Bundesrat plant, Mieterstrom ausdrücklich zu unterstützen. In einem Entschließungsantrag des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW), der nun in den Bundesratsausschüssen behandelt wird, heißt es unter anderem: „Der Bundesrat ist der Auffassung, dass Mieterstrommodelle zum Erfolg der Energiewende erheblich beitragen können. Zum einen steigern Mieterstrommodelle die Akzeptanz der Energiewende, da Mieterinnen und Mieter sich aktiv an der Umsetzung der Energiewende beteiligen und finanziell teilhaben können. Zum anderen können Mieterstrommodelle das Angebotsportfolio von vielen Unternehmen erweitern und so dringend benötigte Geschäftsmodelle entstehen." Weiter heißt es in dem Antrag, der Bundesrat bitte „die Bundesregierung, die Beseitigung von Hemmnissen im Gewerbe- und Körperschaftssteuerrecht zu prüfen".

(burk/schi) ■

➥ ***Die Studie des Bundeswirtschaftsministeriums finden Sie unter diesem Kurz-Link: https://goo.gl/t6Ew5r – oder indem Sie den QR-Code unten einscannen, den NRW-Entschließungsantrag hier: https://goo.gl/ukjZ3C***

➥ *Fortsetzung von Seite 1*

auch Andreas Ibel, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). „Investitionssicherheit gibt es nur, wenn flexibles und bedarfsgerechtes Bauen im Regelfall festgeschrieben wird. "

Flexible Regelungen beim Lärmschutz notwendig

„Beim Lärmschutz haben wir es mit einem Dilemma zu tun: Mehr Stadt in der Stadt ist ohne zusätzlichen Lärm nicht zu haben. Deshalb brauchen wir flexiblere Regelungen, um die ‚Urbanen Gebiete' zu einem erfolgreichen Instrument der Stadtentwicklung zu machen", so Gedaschko. Zum einen sind erhöhte Lärmwerte für bewohnte Gebiete in lebendigen Stadtteilen notwendig, zum anderen muss der passive Lärmschutz gestärkt werden. Die Wohnungswirtschaft begrüßt darüber hinaus, dass künftig Bauvorhaben beschleunigt werden können, die über vorhandene Ortsrandlagen hinausgehen. Dieses beschleunigte Verfahren soll für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 Quadratmeter befristet bis zum 31. Dezember 2019 gelten. „So wird eine Voraussetzung dafür erfüllt, dass der Wohnungsbau endlich an Fahrt aufnehmen kann und die Lücke zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage künftig vielerorts nicht noch weiter auseinanderklafft", so der GdW-Chef.

Erleichterungen statt „bürokratische Haken"

Auch Nutzungsänderungen sämtlicher baulicher Anlagen zu Wohnzwecken sollen durch eine Änderung in § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in Zukunft möglich sein. Hier ist zunächst eine ausgiebige Prüfung öffentlicher Belange, beispielsweise von Umwelteinwirkungen, vorgesehen. Ein über diese Prüfung hinausgehender Ermessensspielraum der Kommunen bei Nutzungsänderungen zur Bereitstellung von Wohnraum ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft aber kontraproduktiv.

„Wenn es um die Schaffung bezahlbarer Wohnungen geht, dürfen die vorgesehenen Erleichterungen nicht gleichzeitig durch ‚bürokratische Haken' wieder ausgebremst werden. Bei zeitaufwändigen Vorschriften, die den Wohnungsbau betreffen, muss das Motto eindeutig lauten: Weniger ist mehr"so Gedaschko abschließend.

(schi/her/hopp) ■

➥ ***Eine ausführliche Stellungnahme des GdW zur Baugesetzbuch-Novelle finden Sie unter diesem Kurz-Link: https://goo.gl/qzBdC2***

Deutscher Nachhaltigkeitspreis 2017: Größter europäischer Wettbewerb seiner Art mit großem Jubiläum

Berlin – Bereits zum 10. Mal ist der Wettbewerb um den Deutschen Nachhaltigkeitspreis gestartet – die nationale Auszeichnung für Spitzenleistungen der Nachhaltigkeit in Wirtschaft, Kommunen und Forschung. Ab jetzt bis Ende April 2017 können sich Unternehmen bewerben, um mit nachhaltigen Geschäftsmodellen zu zeigen, wie Produkte und Dienstleistungen erfolgreich ökologische und soziale Herausforderungen annehmen und Nachhaltigkeit als wirtschaftliche Chance nutzen.

Foto: Frank Fendler

Die Trophäe des Deutschen Nachhaltigkeitspreises

Mit sechs Wettbewerben, über 800 Bewerbern und 2.000 Gästen zu den Abschlussveranstaltungen ist die Auszeichnung mit Abstand die größte ihrer Art in Europa. Die Auszeichnung wird auch in diesem Jahr in drei Größenklassen vergeben. Sonderpreise zeichnen Unternehmen für besondere Ressourceneffizienz und nachhaltige Markenführung aus. Die Wettbewerbsphasen für die Bereiche Kommunen, Forschung und Bauen beginnen ab Anfang März 2017. Der Preis wird seit 2008 jährlich vergeben von der Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis in Zusammenarbeit mit der Bundesregierung, kommunalen Spitzenverbänden, Wirtschaftsvereinigungen, zivilgesellschaftlichen Organisationen und Forschungseinrichtungen. Der Rat für Nachhaltige Entwicklung ist Partner der Auszeichnung. Die Prämierung vorbildlicher Akteure und Projekte will den Wandel hin zu einer nachhaltigen Gesellschaft unterstützen. Sie zeigt, wie „Sustainability made in Germany" erfolgreich den Herausforderungen der Nachhaltigkeit begegnen und gleichzeitig Wettbewerbschancen eröffnen kann. Das Jubiläum wird am 7. und 8. Dezember 2017 mit einer zweitägigen Veranstaltung in Düsseldorf begangen. Höhepunkt ist die Gala zur Verleihung des 10. Deutschen Nachhaltigkeitspreises, die in diesem Jahr in einem neuen Format stattfindet. *(kle/bach/schi)* ■

➥ ***Alle Infos finden Sie unter www.nachhaltigkeitspreis.de***

Foto: GdW, Ruban Ruths

KOMMENTAR von Ingeborg Esser GdW-Hauptgeschäftsführerin und NaWoh-Vorstandsvorsitzende

Ökologisch, ökonomisch, sozial: Preisverdächtige Projekte der Wohnungswirtschaft einreichen!

Der Deutsche Nachhaltigkeitspreis ist mittlerweile eine Institution in Deutschland und darüber hinaus. Der Wettbewerb ermöglicht es, innovative und zukunftsgerichtete Projekte einer großen Öffentlichkeit bekannt zu machen und die Vorbildlichkeit ihrer nachhaltigen Leistungen zu unterstreichen. Die Wohnungswirtschaft gehört hier zu den nationalen Vorreitern. In den Geschäftsmodellen der Wohnungsunternehmen ist Nachhaltigkeit seit jeher verankert. Beim Bauen und Wohnen von heute geht es der Wohnungswirtschaft insbesondere um drei Dinge: hohe Qualität, Ökologie und Bezahlbarkeit.

Der Wohnungsbau in Deutschland befindet sich zunehmend im Spannungsfeld von immer weiter wachsenden Ansprüchen und betriebswirtschaftlicher Rentabilität. Deshalb haben wir mit dem NaWoh-Qualitätssiegel ein Zertifizierungssystem für Wohnungsneubauten geschaffen, das die ökonomische also betriebswirtschaftliche Seite nicht ausblendet, wie es bei anderen Siegeln der Fall ist. Deshalb gilt mein Aufruf heute, auch als Vorstandsvorsitzende des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh), unserer Branche: Bewerben Sie sich mit Ihren zahlreichen vorbildlichen und vielleicht auch schon zertifizierten Bau-Projekten um den Deutschen Nachhaltigkeitspreis 2017! ■

„Genossenschaft innovativ sozial" – Jetzt beim Klaus-Novy-Preis bewerben!

Solingen – Im Jahr 2017 vergibt die größte Wohnungsgenossenschaft des Rheinlandes, die Spar- und Bauverein Solingen eG, zum fünften Mal den Klaus-Novy-Preis für Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen. Bis Ende Februar 2017 können noch Beiträge eingereicht werden.

Wohnungsgenossenschaften bieten mehr als preiswerten und sicheren Wohnraum. Im Jahr 2017 werden beim Klaus-Novy-Preis deshalb Projekte gesucht, die „sozial und innovativ" die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft und die Förderung des Zusammenlebens in Nachbarschaften stärken.

Das können sein: soziale Projekte – zum Beispiel Jugendinitiativen oder Kindergenossenschaften; innovative Wohnprojekte für Mädchen, Flüchtlinge oder Obdachlose; wegweisende Quartiersansätze – zum Beispiel zur E-Mobilität oder „Urban Gardening".

Gewidmet ist der Preis Klaus Novy, der sich bis zu seinem Tod im Jahr 1991 mit seinen Arbeiten und seinem Engagement dafür einsetzte, die bestehenden Genossenschaften an ihre eigene, teils vergessene Geschichte der Selbsthilfe und der demokratischen Teilhabe zu erinnern und gleichzeitig Menschen mit neuen Wohnideen inspirierte, sich genossenschaftlich zusammenzuschließen. Bis Ende Februar 2017 können Beiträge eingereicht werden.

Die Preisverleihung findet am 14. Juli 2017 statt. Der erste Preis ist mit 4.000 Euro, der zweite mit 2.000 Euro und der dritte mit 1.000 Euro dotiert. *(dor/kön/schi)* ■

➥ ***Die Ausschreibung und weitere Infos finden Sie unter www.sbv-solingen.de unter „Aktuelles". Die Unterlagen sollen möglichst in digitaler Form per E-Mail eingereicht werden.***

„Tolerantes Brandenburg“: Wohnungswirtschaft ist neuer Kooperationspartner

Potsdam – Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) ist neuer und 41. Kooperationspartner des Handlungskonzepts „Tolerantes Brandenburg“. Eine entsprechende Vereinbarung unterzeichneten BBU-Vorstand Maren Kern und Staatskanzleichef Thomas Kralinski am 31. Januar 2017 in Potsdam. Maren Kern gehört auch zu den Erstunterzeichnern des „Bündnis für Brandenburg“.

Foto: Staatskanzlei Brandenburg

BBU-Vorstand Maren Kern mit Thomas Kralisnki, Chef der Brandenburgischen Staatskanzlei

Kralinski begrüßte die Vereinbarung ausdrücklich: „Dieser Verband hat durch seine Mitgliedsunternehmen eine sehr starke Außenwirkung in die gesamte Bevölkerung. Er kann Viele erreichen und damit Vieles erreichen. Deshalb freue ich mich sehr, dass wir mit dem BBU einen weiteren starken Partner für das ‚Tolerante Brandenburg‘ gewonnen haben.“

Fremdenfeindlichkeit, Rechtsextremismus und Intoleranz seien eine große Gefahr für die Gesellschaft. „Deshalb ist es ein wichtiges und richtiges Signal, dass sich die Zivilgesellschaft mit vereinten Kräften für Weltoffenheit, Solidarität, Demokratie und Rechtsstaatlichkeit in Deutschland und Europa engagiert. Mit seinem großen Expertenwissen und Netzwerk wird der BBU unsere Arbeit sehr bereichern“, so Kralinski.

„Toleranz als Basis für gutes Miteinander ist für die Nachbarschaftsbranche Wohnungswirtschaft eine seit langem gelebte Tradition“, fügte Kern hinzu. „Deshalb unterstützen wir das Netzwerk ‚Tolerantes Brandenburg‘ aus tiefster Überzeugung und freuen uns darauf, unsere vielfältigen Erfahrungen einzubringen.“

Ein besonderes Augenmerk des BBU gilt dem guten Ankommen von Flüchtlingen in ihren neuen Nachbarschaften. Deshalb stellt der Verband im Rahmen der Kooperation seinen Wohnleitfaden für Geflüchtete zur Verfügung. Dieser liegt in sieben Sprachen – Deutsch, Englisch, Arabisch, Tigrinja, Urdu, Somali, Farsi – vor und informiert in Wort und Bild über Themen wie „Nachbarschaften“ und „Müllentsorgung“. Kurze, von Piktogrammen begleitete Texte erläutern, worauf es in Deutschland für ein respektvolles und gutes Wohnmiteinander ankommt.

Mit der Vereinbarung verpflichten sich die Kooperationspartner, den Aufbau und die Stabilisierung demokratischer Strukturen zu unterstützen sowie demokratiefeindliche Einstellungen zu bekämpfen. Der BBU wird die Inhalte und Ziele des Handlungskonzeptes „Tolerantes Brandenburg“ gegenüber seinen Mitgliedsunternehmen und Wirtschaftspartnern sowie den eigenen Mitarbeitern vertreten. *(ebe/schi)* ■

➥ ***Weitere Infos zum Handlungskonzept finden Sie unter www.tolerantes.brandenburg.de, zur Kooperationsvereinbarung sowie zum Wohnleitfaden unter www.bbu.de***

Mehr Wohnungsneubau: Rheinland-Pfalz setzt sinnvolle Anreize

Mainz/Düsseldorf/Frankfurt am Main – Als „notwendigen und richtigen Schritt“ begrüßt die Wohnungswirtschaft die verbesserte Wohnraumförderung für Rheinland-Pfalz. Das Finanzministerium in Mainz hat am 6. Februar 2017 rückwirkend zum Jahresbeginn greifenden neuen Förderrichtlinien in Kraft gesetzt. Mit den nochmals deutlich verbesserten Konditionen soll der Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen und die Modernisierung der Wohnungsbestände weiter angekurbelt werden.

„Gerade in den größeren Städten und in deren Umland werden in Rheinland-Pfalz dringend mehr Wohnungen mit bezahlbaren Mieten für Gering- und Normalverdiener benötigt“, so **Alexander Rychter**, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW Rheinland Westfalen). In Mainz, Ludwigshafen, Koblenz und anderen Städten des Landes und ihrem Umland steigen schon seit einiger Zeit die Bevölkerungszahlen, aber das Wohnungsangebot zieht nicht angemessen nach, so dass Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien rasant nach oben gingen. „Wir brauchen in diesen Regionen preisgünstige Wohnungen – und zwar schnell und in großer Zahl“, so Rychter.

Die Landesregierung bietet Bauherren verbilligte Darlehen an, wenn sie bei der Vermietung neu errichteter oder modernisierter Wohnungen die Mieten nach den Fördervorgaben beschränken. Gerade Familien oder ältere Menschen mit nicht so hohen Einkommen können sich so die passende Wohnung leisten. Voraussetzung: Sie müssen einen Wohnberechtigungsschein vorlegen. Den stellt die zuständige Kommune aus – beispielsweise für das Rentenehepaar mit einem Bruttojahreinkommen bis zu 50.000 Euro oder der Familie mit einem Kind, deren Einkommen noch bei rund 63.000 Euro unter der Grenze liegt.

Dr. **Axel Tausendpfund**, Verbandsdirektor des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest), stuft die rheinland-pfälzische soziale Mietwohnraumförderung als attraktiver ein als in der Vergangenheit: „Die neuen Förderkonditionen mit Tilgungszuschüssen für die Darlehen machen es den Unternehmen leichter, geförderten Wohnungsbau zu schaffen. Das Fördermodell des Landes liegt im Bundesvergleich auf den vorderen Plätzen.“ Tilgungszuschüsse zu den Darlehen hatte das Finanzministerium erstmals im Jahr 2016 ausgegeben. In der Höhe erreichen sie ab 2017 im Wohnungsneubau bis zu 30 Prozent der Darlehenssumme.

„Beim Wohnen geht es inzwischen um die Frage der sozialen Gerechtigkeit in der Stadt“, betonte **Thomas Will**, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen im VdW. Er sieht in der sozialen Mietwohn-

Weiter auf Seite 5 ➡

Land Schleswig Holstein und Wohnungswirtschaft bekräftigen Zusammenarbeit für mehr bezahlbaren Wohnraum

Kiel – Ministerpräsident Torsten Albig hat am 1. Februar 2017 vor gut 50 Entscheidern schleswig-holsteinischer Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften sowie kommunalen Vertretern zur engen Zusammenarbeit beim Wohnungsbau aufgerufen. Albig sprach auf Einladung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), der zu einem wohnungswirtschaftlichen Frühstück (WOWI-Frühstück) eingeladen hatte. Nach der neuesten Bevölkerungsprognose braucht Schleswig-Holstein bis 2030 gut 100.000 neue Wohnungen – darunter ein großer Anteil für Menschen mit kleinen Einkommen.

Nach Worten von VNW-Verbandsdirektor **Andreas Breitner** dient das WOWI-Frühstück dem direkten fachlichen Austausch der Akteure in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft. „Ziel ist es, miteinander konkrete Lösungen für mehr bedarfsgerechten, bezahlbaren Wohnungsbau zu entwickeln. In der Sache sind wir uns einig. Wir brauchen mehr Neubau – den richtigen an den richtigen Stellen. Forderungen allein bauen aber keine Wohnungen. Es braucht konkretes Handeln auf allen Ebenen.

Torsten Albig, Ministerpräsident von Schleswig-Holstein, verwies auf die Wohnraum-Förderprogramme des Landes und rief ebenso alle Beteiligten zur Zusammenarbeit auf: „Der Bedarf an bezahlbarem Wohnungsbau kann nur in gemeinsamer Verantwortung erfüllt werden", sagte er. Mit mehr als 20.000 fertiggestellten Wohnungen in 2014 und 2015 sei Schleswig-Holstein dabei auf einem guten Weg. Mehr als 15.000 Baugenehmigungen in 2016 würden diesen positiven Trend bestätigen. „Das Land wird das sehr erfolgreiche ‚Bündnis für bezahlbares Wohnen' fortsetzen und weiterhin verlässliche und ressortübergreifende Rahmenbedingungen sicherstellen."

Foto: Jörg Wohlfromm / Werbung.sh

Schleswig-Holsteins Ministerpräsident Torsten Albig (Mitte) zu Gast beim WOWI-Frühstück in Kiel mit Andreas Breitner, VNW-Verbandsdirektor (rechts), und Raimund Dankowski, Vorsitzender des VNW-Landesverbandes Schleswig-Holstein (links)

Land hat Relevanz des Wohnungsbaus erkannt

Der VNW lobte die angekündigte Verbesserung der Wohnraumförderung. Das Land habe die Relevanz des Wohnungsbaus erkannt. „Zuschüsse sind ein sehr wichtiges Signal an die Wohnungswirtschaft", so Breitner. Ziel sei es, verstärkt Investitionen in den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau zu lenken. Das sei zuletzt wegen hoher Auflagen und Kosten wirtschaftlich immer seltener vertretbar gewesen.

Der VNW-Verbandsdirektor erinnerte daran, dass Wohnungsbau nicht allein eine Finanzierungsfrage sei. „Wohnungsbau und die langfristige Pflege des Bestandes brauchen starke, verlässliche Investoren mit hoher regionaler Verbundenheit. Außerdem ist die Mithilfe der Verwaltung und Politik in den Kommunen unabdingbar. Wohnraum ist Teil kommunaler Infrastruktur, Wohnraumversorgung eine Daueraufgabe. Wohnungsbau muss auf Verwaltungsebene Chefsache und von der Kommunalpolitik gewollt sein", so Breitner.

Wohnungsbau sei politisch zu oft, zu lange von untergeordneter Bedeutung gewesen. Defizite könnten nur Schritt für Schritt abgebaut werden. Damit geplant und möglichst bald gebaut werden könne, brauche es nach Breitners Worten geeignete Grundstücke sowie zeit- und kostensensible Baugenehmigungsverfahren. Kommunen müssten über die Kapazität und die finanzielle Ausstattung verfügen, um in Baulanderschließung und Wohnfolgeinfrastrukturen investieren zu können. Wenn guter, bezahlbarer Wohnraum das Ziel sei, sollten Kommunen eigene Anforderungen und Wünsche kritisch hinterfragen. Die gesetzlichen Baustandards garantierten bereits eine sehr hohe Qualität, die aber eine Menge Geld koste. Wo machbar, gehe die Wohnungswirtschaft auch darüber hinaus. Die hohe Wohnungsnachfrage könne mit teuren Leuchtturmprojekten aber nicht gedeckt werden. Sorge bereiten dem Verbandschef die weitgehend ausgelasteten Kapazitäten bei Fachplanern, im Baugewerbe und Handwerk. „Hier haben wir einen Flaschenhals", so Breitner. *(fri/schi)* ■

➡ *Fortsetzung von Seite 4*

raumförderung des Landes ein gutes Instrument, um weiteren Mietenanstieg zu begegnen. Gleichzeitig mahnt er aber Kontinuität an: „Bund und Land müssen sich dazu bekennen, die soziale Wohnraumförderung auch in den kommenden Jahren mit hohem Mitteleinsatz fortzuführen." Tausendpfund und Rychter sehen noch weitere Stellschrauben, die beeinflussen, ob mehr Mietwohnungen entstehen werden: „Bauland muss von den Kommunen schnell und vorzugsweise im Wege von konzeptionellen Vergaben bereitgestellt werden, Baugenehmigungen sind zügig zu erteilen. Bund und Länder stehen in der Verantwortung, die Baupreisspirale nicht weiter nach oben zu drehen, das heißt vor allem keine neuen und höheren Steuern und keine weitere Verschärfung der Energievorschriften." *(win/fra/schi)* ■

Mitteldeutscher Immobilienkongress: „Die Menschen werden das auf Dauer nicht hinnehmen“

Leipzig – Die Lage an Mitteldeutschlands Wohnungsmärkten verschärft sich. Die Rahmenbedingungen für eine sinnvolle Wohnraumversorgung in Mitteldeutschland verschlechtern sich. Zum 15. Mitteldeutschen Immobilienkongress (MIK) haben deshalb fünf Immobilienverbände am 1. Februar 2017 einen Aufruf an die Politik veröffentlicht: „Regulierungswut und die Konzentration der Politik auf eine fragwürdige soziale Wohnraumförderung nehmen faktisch breiten Bevölkerungsgruppen die Chance auf bezahlbaren Wohnraum. Die Menschen werden das auf Dauer nicht verstehen und mit Politikverdruss reagieren – eine Gefahr für die Demokratie“, warnten die Verbände.

Ein Hauptkritikpunkt stellt für sie die zunehmende und kostentreibende Regulierung – von Brandschutzthemen bis zu energetischen Maßnahmen – dar. Hinzu kommt die völlige Überforderung der Verwaltungen in den Wachstumsstädten. Im Ergebnis steigen die Kosten des Wohnens und damit die Mieten. Gleichzeitig werden Lippenbekenntnisse für preiswertes Wohnen abgegeben und die Immobilienbranche der Preistreiberei beschuldigt. Nur: Am Ende fehlt Wohnraum, um die Nachfrage zu befriedigen.

Foto: Thilo Kühne

Knapp 300 Teilnehmer diskutierten anderthalb Tage in Leipzig zu den wichtigsten immobilienpolitischen Themen des Jahres 2017.

Symbolpolitik werde ebenso mit der Förderung des sozialen Wohnungsneubaus betrieben. Was gut klingt, stelle sich bei genauem Hinsehen als nicht bedarfsgerecht heraus. Die tatsächliche Notwendigkeit könne nicht stichhaltig unterlegt werden. Förderkonditionen – hauptsächlich mangelnde Wirtschaftlichkeit nach Auslauf der Belegungsbindung, bürokratischer Aufwand und die Bedingungen für die Förderung – schreckten selbst die wenigen Interessenten ab. Die Bevorzugung der Städte ließe das Land weiter ausbluten.

Politik der Vorwende-Zeit

„Die Endstation politischen Wirkens ist immer die Wohnung. Dieser Zusammenhang scheint der Politik abhanden gekommen. Es wird mehr und preiswerter Wohnraum gefordert. Aber ob Wärmedämmung, Brandschutzauflagen oder Baugenehmigungen – Wohnen wird verteuert, Neubau verzögert oder Investieren unrentabel gemacht. Es entsteht der Eindruck, dass Politik Wege einschlägt, die sie vor der Wende schon einmal ging – nicht bewusst, sondern weil den politisch Verantwortlichen die entsprechenden Erfahrungen fehlen. Davor warnen wir: ‚Ruinen schaffen ohne Waffen‘ auch in Bezug auf die neue Wohnungsgemeinnützigkeit – das gab es bereits einmal“, resümierte Dr. **Axel Viehweger**, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG). „Viele unserer Mitglieder können soziale Wohnungsbauförderung nicht nutzen, da sie mit einer zu langen Mietpreisbindung verbunden ist und sich ausschließlich auf den Neubau beschränkt. Selbst nach Ablauf von 10 bis 15 Jahren brauchen unsere Unternehmen nach geltendem Mietrecht noch einmal so lange, bis sie mit ihren Wohnungen auf das regionale Durchschnittsmietniveau kommen können. Dieses Risiko kann kein langfristig agierendes Unternehmen eingehen“, präzisierte **Rainer Seifert**, Direktor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen (vdw).

Selbst wenn Unternehmen sich für die Zuschüsse entscheiden, stehen sie vor dem Problem, dass Förderanträge nicht oder zu spät bewilligt werden. **Frank Müller**, Vorstandsvorsitzender des BFW Mitteldeutschland, fragte dazu: „Warum werden Fördermittelanträge in Leipzig und Dresden über die Kommunen und nicht direkt über die Sächsische Aufbaubank vergeben? Besteht da nicht ein viel zu hohes Risiko, dass die Kommunen ihre eigenen Unternehmen begünstigen?“

Ein weiterer Kritikpunkt gilt der Tatsache, dass soziale Wohnraumförderung den Sog in die Städte befördere. Gerade für Thüringen mit seinen zahlreichen kleineren und mittleren Kommunen werde es perspektivisch problematisch werden, wenn der Zustrom nach Erfurt und Jena durch Förderung noch weiter forciert wird. Gebraucht werde eine Förderung der ländlichen Regionen, der Klein- und Mittelstädte flankiert von einer gut funktionierenden Infrastruktur. Aber auch in sächsischen Kommunen zeigt sich Ähnliches: „In Dresden bauen wir Mietwohnungen mit Fördermitteln, im Umland reißen wir sie ab – meist ebenfalls mit Fördermitteln“, bemängelte vdw-Direktor Rainer Seifert. „Notwendig ist daher ein paralleles Förderprogramm für die Sanierung von Bestandsbauten in Regionen außerhalb der Metropolen.“ Und: Warum kommt beispielsweise der Breitbandausbau als entscheidender Punkt für den Verbleib in der Heimat hier nicht voran? Axel Viehweger vom VSWG ergänzte dazu: „In Sachsen liegen beispielsweise 20 Millionen Euro für den Breitbandausbau in ländlichen Regionen bereit und werden nicht abgerufen. Wir haben angeboten, dass wir Kommunen bei der Antragstellung helfen. Dies wurde abgelehnt. Allmählich glauben wir, dass die Ausdünnung des ländlichen Raumes gewollt ist.“

Die Folge dieses politischen Handelns zeige sich schon jetzt: Es fehlten zunehmend Angebote für die Mittelschicht. Gefördert werde verstärkt Wohnungsbau für Menschen mit Berechtigungsschein oder Hartz-IV-Bezug. „Für mich ist sozial, wenn Politik und Gesellschaft breite Schichten plus Arbeitslose im Fokus haben. Wenn die breite Masse weiterhin von der Wohnungspolitik ausgeschlossen wird, führt das zu Politik- und damit Demokratieverdrossenheit – eine gefährliche Mischung“, bemängelte **Karl-Heinz Weiss**, Regionalvorsitzender IVD Mitte-Ost.

Regulierungswut stoppen

Frank Müller, Vorstandsvorsitzender des BFW Mitteldeutschland, betonte: „Wir müssen zwingend die Regulierungswut in Deutschland stoppen. Je mehr wir regulieren, umso mehr werden die Menschen entmündigt. Eigeninitiative wird zunehmend unattraktiv. Das wirkt sich negativ auf den Wohnungsbau aus“. *(tei/schi)* ■

➥ ***Weitere Infos finden Sie unter www.mik2017.de***

WEITERBILDUNG

Brandschutz im Bestand

7. März 2017, Berlin

Dieses Seminar verschafft den Teilnehmern eine Übersicht über die brandschutzrechtlichen Regelungen, Verordnungen und Normen. Der Brandschutz sowie seine Ziele und Mängel werden für Bestandsbauten genauso thematisiert wie für den Neubau. Lernziel ist es, mögliche Gefahrenquellen zu erkennen, sich Wissen über die Anforderungen an die Fluchtwege anzueignen und sinnvolle Maßnahmen ergreifen zu können. Zur Zielgruppe gehören Hausmeister und weitere Mitarbeiter der technischen Verwaltungsabteilungen sowie aus dem Bestandsmanagement.

Weitere Infos: BBA, Pierre Poetz, Telefon: 030/23085518, E-Mail: pierre.poetz@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

Rohdiamant Baurecht

8. März 2017, Frankfurt am Main

Die Schaffung von Baurecht ist eine der größten Herausforderungen in der Planung von zukunftsträchtigen Immobilienprojekten. Wie lassen sich diese Herausforderungen rechtssicher und zügig meistern? In diesem Seminar werden den Teilnehmern hierzu diverse Möglichkeiten aufgezeigt: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie die Änderung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren sind Einige davon. Darüber hinaus werden verschiedene städtebauliche Vertragsmuster, wie zum Beispiel der Erschließungsvertrag und der Durchführungsvertrag vorgestellt. Zur Zielgruppe gehören Bauunternehmer und Projektentwickler sowie Ingenieure, Architekten und Geschäftsführer.

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

Mieterbeschwerden über Lärm erfolgreich bearbeiten

9. März 2017, Stuttgart

Lärmstörungen gehören zu den häufigen Beschwerdegründen von Mietern. Beschwerden über Lärm werden oft massiv vorgetragen und mit der Drohung verbunden, die Miete zu mindern oder auszuziehen. In diesem Seminar werden anhand von Fällen aus der Praxis Strategien trainiert, mit denen Kundenbetreuer auf Beschwerden über Lärm besser reagieren und die Störung besser einschätzen können – dazu gehört die Dokumentation und die Bezeugung. Lösungsorientiertes Konfliktmanagement hilft bei der Annahme, Bearbeitung und Klärung der Beschwerde – dazu gehören Pendelgespräche, der Runde Tisch und das Schlichtungsgespräch. Intensiv werden in diesem Seminar typische Szenarien behandelt wie Beschwerden über Kinderlärm und Familien, über Jugendliche und ihre Partys und Beschwerden über Mieter mit abweichender Lärmtoleranz.

Weitere Infos: AWI, Barbara Wackermann, Telefon: 0711/16345605, E-Mail: wackermann@awi-vbw.de, Internet: www.awi-vbw.de

Anzeige

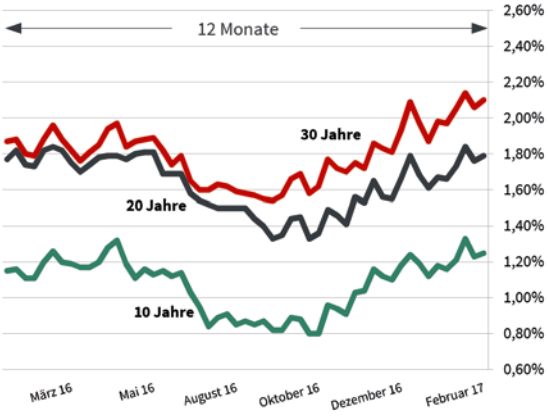
DR. KLEIN

Zinsentwicklung bis 14.02.2017
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

Konditionen am 14.02.2017 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
30 Jahre*	2,10%	2,12% p.a.
20 Jahre	1,79%	1,81% p.a.
10 Jahre	1,25%	1,26% p.a.

Bedingungen:
Erststellige Grundschuld auf wohnungswirtschaftlichen Objekten Beleihungsauslauf 60% Darlehensbetrag: > 250 TEUR/Objekt, Auszahlung: 100%, Tilgung: 2,00% p. a. (*Volltilger), 3 Monate bereitstellungszinsfrei, keine Gutachterkosten oder Bearbeitungsgebühren



Quelle: DR. KLEIN Firmenkunden AG, www.drklein-firmenkunden.de
Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 1408-1200

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 1.1.2017.
www.mediacenter.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingesandte Manuskripte übernehmen wir keine Haftung. Nachdruck oder elektronische Weiterverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

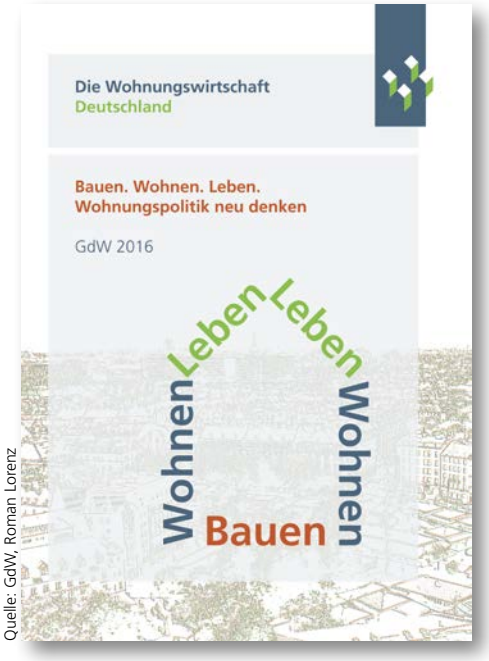
wi Online-Archiv

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.

GdW-Jahresrückblick 2016 erschienen: Bauen. Wohnen. Leben. – Wohnungspolitik neu denken



Quelle: GdW, Roman Lorenz

Das Jahr 2016 hielt für die Wohnungswirtschaft eine Vielzahl an Themen bereit: anhaltender Wohnungsmangel in den Ballungsregionen, Abwanderungstendenzen im ländlichen Raum, die geplanten Verschärfungen des Mietrechts und das Vorhaben, eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit einzuführen – um nur einige zu nennen.

Die Broschüre „Bauen. Wohnen. Leben. – Wohnungspolitik neu denken" bietet einen umfassenden Überblick über das wohnungswirtschaftliche Jahr 2016 und die aktuellen wichtigen Themen der Branche. Wie immer mit Daten, Fakten, Impressionen und zahlreichen Fotos von Veranstaltungen und Aktionen des GdW. *(kön)* ■

➥ ***Den Rückblick finden Sie als anschauliches Blätter-PDF sowie zum Download unter diesem Kurz-Link: https://goo.gl/eBLovW***

2. März 2017, Berlin

Tagung „Gartenstadt 21 – Vision oder Utopie?"

Was können Stadtplaner heute aus der über ein Jahrhundert alten Idee der Gartenstadt lernen? Diese Frage steht im Mittelpunkt einer Fachtagung, zu der das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung für den 2. März 2017 nach Berlin einlädt. Die Tagung beleuchtet anhand aktueller Projekte bereits praktizierte gartenstädtische Prinzipien und stellt Visionen und Wege für eine Gartenstadt im 21. Jahrhundert zur Diskussion. Auch GdW-Stadtentwicklungsreferent Dr. Bernd Hunger wird bei einer Podiumsdiskussion vertreten sein. *(kön)* ■

➥ ***Weitere Informationen sowie das Programm finden Sie im Veranstaltungs-Flyer unter https://goo.gl/pM9vqG***

Recht so

Sanierungsstopp und Schadensersatzansprüche des Mieters

Mit Urteil vom 13. Oktober 2016 hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass der Hauseigentümer, der durch eine fehlerhafte untersagende einstweilige Verfügung an der Durchführung von Sanierungsarbeiten vorübergehend gehindert worden ist, den Mieter, der die einstweilige Verfügung erwirkt hat, unabhängig von Rechtswidrigkeit und Schuld auf Schadensersatz in Anspruch nehmen kann (Az.: IX ZR 149/15). Die Haftung des Mieters kann wegen eines Mitverschuldens des Vermieters gemindert sein, etwa wegen einer Veranlassung der einstweiligen Verfügung oder einer verspäteten Einlegung eines Widerspruchs gegen die einstweilige Verfügung. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

Foto: Sebastian Schobbert

„Grundlage der Schadensersatzpflicht des Vermieters ist § 945 Zivilprozessordnung. Wer aus einem noch nicht endgültigen Titel die Vollstreckung betreibt, soll das Risiko tragen, wenn sich sein Vorgehen nachträglich als unberechtigt erweist. Entscheidungen im einstweiligen Rechtsschutzverfahren sind nicht endgültig, sondern vorläufig. Schadensersatzfähig ist jedoch nur der aus der Vollziehung der einstweiligen Verfügung verursachte Schaden. Hier wollte der Vermieter seine Eigentumswohnungen sanieren. Strittig war der Instandsetzungsbedarf, der im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens noch zu prüfen war. Insofern bietet die Entscheidung insgesamt Anlass zur Vorsicht auch im einstweiligen Rechtschutz." ■

ZAHL DER WOCHE

33

Prozent der Schülerinnen und Schüler an allgemeinbildenden Schulen in Deutschland verfügen über einen Migrationshintergrund. Deutliche Unterschiede bestanden zwischen den alten Bundesländern inklusive Berlin (36 Prozent) und den neuen Ländern (10 Prozent). Insgesamt war der Anteil von Personen mit Migrationshintergrund an allgemeinbildenden Schulen damit deutlich größer als in der Gesamtbevölkerung (21 Prozent). Wie das Statistische Bundesamt auf Grundlage des Mikrozensus weiter mitteilte, wies die Mehrheit dieser Schüler keine eigene Migrationserfahrung auf, sondern wurde in Deutschland geboren und hatte von Geburt an die deutsche Staatsbürgerschaft (69 Prozent). Der Anteil von Schülern mit Migrationshintergrund sinkt in höheren Klassenstufen und unterscheidet sich zwischen den Schularten: Im Grundschulalter lag der Anteil im Jahr 2015 bei 36 Prozent, in der Mittelstufe bei 33 Prozent und in der Oberstufe bei 26 Prozent. In der Mittelstufe war der Anteil an Hauptschulen (51 Prozent) erheblich höher als an Gymnasien (27 Prozent). ■

Mat-Nr. 06505-5464