

Inhalt

3 Bauflächen: Das Bundesbauministerium fördert Kommunen, die mit neuen Ansätzen mehr ungenutzte Flächen für den Wohnungsbau aktivieren wollen.

5 Bochum: Mehr als 400 Gäste diskutierten beim ersten Bochumer Quartierskongress über die „Zauberformel für die Lösung gesellschaftlicher Probleme“.

6 Zahlenspiegel: Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft für den Monat Februar.

Bundeswirtschaftsministerin Zypries: Gesunde Volkswirtschaft ohne Genossenschaften undenkbar

Berlin – Anlässlich des Jahresempfangs der Deutschen Genossenschaften in Berlin am 14. Februar 2017 würdigte Bundeswirtschaftsministerin Brigitte Zypries die Bedeutung der Genossenschaften für die wirtschaftliche Entwicklung weltweit: „Genossenschaften haben nicht nur eine lange Tradition, sondern sie sind auch außerordentlich krisenfest und fortschrittlich. Eine gesunde, mittelständisch geprägte Volkswirtschaft wäre ohne Genossenschaften nicht denkbar.“



„Genossenschaft ist nicht nur eine Rechtsform, sondern auch eine Geisteshaltung“, so Bundeswirtschaftsministerin Brigitte Zypries.

Weltweit sind rund 800 Millionen Menschen in Genossenschaften organisiert. In Deutschland vereinen die fast 8.000 Genossenschaften mehr als 22 Millionen Mitglieder. Seit mehr als 160 Jahren sind Genossenschaften im Finanzwesen, in der Landwirtschaft, in Handel und Gewerbe oder im Wohnungsbau erfolgreich. Aber auch für aktuelle Herausforderungen wie eine bürgernahe Energiewende, ein menschenwürdiges Wohnen im Alter oder die Vereinbarkeit von Beruf und Familie bieten Genossenschaften innovative Antworten.

Ende 2016 wurde die „Idee und Praxis der Organisation gemeinsamer Interessen in Genossenschaften“ als erster deutscher Eintrag in die „Repräsentative Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit“ der UNESCO aufgenommen. „Mit Recht“, so Bundeswirtschaftsministerin **Brigitte Zypries**. „Genossenschaften spielen bei zentralen Fragen für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und unsere wirtschaftliche Zukunft eine wichtige Rolle, sei es bei der Digitalisierung oder der Energiewende.“

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Weiter keine Lösung im Streit um Grundsteuer-Reform

Die Bundesländer können sich weiterhin nicht auf ein gemeinsames neues Modell der Grundsteuer einigen. Auch deswegen will die Bundesregierung keine Initiative ergreifen, wie der *Tagesspiegel* am 18. Februar 2017 berichtete. Vor allem Niedersachsen und Hessen halten eine Reform für zwingend und streben eine möglichst einfache sowie aufkommensneutrale Besteuerung an. (wi)

Gebremste Dynamik der Erwerbstätigkeit

Im vierten Quartal 2016 gab es nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes rund 43,7 Millionen Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland. Im Vergleich zum vierten Quartal 2015 wuchs die Zahl der Erwerbstätigen um 267.000 Personen oder 0,6 Prozent. Damit stieg die Erwerbstätigkeit im vierten Quartal 2016 weiter, jedoch langsamer als in den Vorquartalen. (wi)

Mehr als die Hälfte der Bevölkerung lebt mit Partner zusammen

Im Jahr 2015 lebten in Deutschland knapp 40,9 Millionen Erwachsene mit ihrem Partner oder ihrer Partnerin unter einem Dach. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, entspricht dies 60 Prozent der Bevölkerung ab 18 Jahre. 26,8 Millionen Erwachsene wohnten 2015 ohne Partner oder Partnerin im eigenen Haushalt. Vor allem in den Stadtstaaten lebte 2015 nur etwa jede zweite erwachsene Person mit ihrem Partner oder ihrer Partnerin zusammen. (wi)

Demografiepolitische Bilanz der Regierung: Zuwanderung sorgt für Bevölkerungsanstieg

Berlin – Die Bundesregierung hat ihre demografiepolitische Bilanz zum Ende der 18. Wahlperiode vorgelegt. Wie die Regierung darin ausführt, hat sich die demografische Lage in Deutschland in jüngster Zeit verändert. Dazu beigetragen habe vor allem das Migrationsgeschehen der vergangenen zwei Jahre. Allein im Jahr 2015 seien netto 1,139 Millionen Menschen zugewandert. Dabei handele es sich „um die höchsten Zuwanderungszahlen seit Beginn der Registrierung im Jahr 1950“. Für 2016 sei mit einem geringeren Wanderungsüberschuss zu rechnen.

Bei der Entwicklung der Geburtenrate deutet sich dem Bericht zufolge eine Veränderung an. Dafür spreche der Anstieg bei der sogenannten endgültigen Kinderzahl von Frauenjahrgängen. Bis zum Geburtsjahrgang 1968 sei der Wert jahrzehntelang kontinuierlich zurückgegangen. Der Geburtsjahrgang 1968 habe mit 1,49 Kindern je Frau die niedrigste Kinderzahl. Dieser Rückgang schein nun gestoppt. Voraberechnungen zeigten, dass Frauen, die in den 1970er Jahren geboren sind, wieder etwas mehr Kinder zur Welt bringen, 1973 Geborene etwa 1,56. Für die nachfolgenden Jahrgänge bis 1980 zeichne sich ein weiterer Anstieg auf knapp 1,6 Kinder ab. Die durchschnittliche Lebenserwartung in Deutschland beträgt bei Geburt für Männer 78,2 Jahre und für Frauen 83,1 Jahre, wie aus der Vorlage weiter hervorgeht. 65-jährige Männer könnten derzeit im Durchschnitt noch mit weiteren 17,7 Jahren Lebenszeit rechnen, gleichaltrige

Frauen mit 20,9 Jahren.

Der Zuwanderungsüberschuss der vergangenen Jahre hat laut Bericht dafür gesorgt, dass die Bevölkerungszahl gestiegen ist, „obwohl die natürliche Bevölkerungsbilanz negativ war“. Ende 2015 lebten danach in Deutschland 82,2 Millionen Menschen und damit fast zwei Millionen mehr als noch 2011. Da ein Großteil der Zugewanderten vergleichsweise jung sei, sei auch die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 20 bis 64 Jahren seit 2011 gestiegen, das Plus lag bei 881.000. Dies habe zum Anstieg der Erwerbstätigkeit beigetragen.

Zudem ist die Bevölkerung in Deutschland in den zurückliegenden Jahren bezogen auf ihre Herkunft vielfältiger geworden, heißt es ferner in der Unterrichtung. Ende 2015 habe sie sich aus 73,5 Millionen Deutschen und 8,7 Millionen Ausländern zusammengesetzt. 17,1 Millionen

Menschen verfügten laut Vorlage über einen Migrationshintergrund. Von den 11,5 Millionen, die nicht nur über einen Migrationshintergrund, sondern auch über eigene Migrationserfahrungen verfügen, stammten 37,6 Prozent aus den EU-Mitgliedstaaten. Weitere 31,2 Prozent stammten aus anderen europäischen Ländern – die Türkei und Russland stellen dabei mit 11,9 respektive 8,4 Prozent die wichtigsten Herkunftsstaaten.

Trotz der hohen Zuwanderung vor allem junger Menschen hat sich die Alterung der Bevölkerung den Angaben zufolge auch in den vergangenen Jahren fortgesetzt. Entfielen laut Bericht 2011 auf 100 Menschen im Alter von 20 bis 64 Jahren rund 34 Personen ab 65 Jahre, lag dieser Wert 2015 bereits bei 35 Personen. (hib/schi) ■

➔ Die „Demografiepolitische Bilanz“ finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/1H3vdC>

➔ Fortsetzung von Seite 1

Genossenschaft ist nicht nur eine Rechtsform, sondern auch eine Geisteshaltung“, so die Ministerin weiter.

„Deutschland hat der weltweiten Genossenschaftsidee einen wichtigen Impuls gegeben. Die Entscheidung der UNESCO ist damit auch ein Signal und eine große Anerkennung für die engagierte Arbeit der vielen Menschen, die überall auf der Welt in genossenschaftlichen Entwicklungsprojekten tätig sind“, erklärte Dr. **Eckhard Ott**, Vorsitzender des Vorstands des Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverbandes (DGRV).



Freude über die Anerkennung der Genossenschaftsidee als immaterielles Kulturerbe der Menschheit: Dr. Eckhard Ott (DGRV) und Axel Gedaschko (GdW) (v. l. n. r.)



GdW-Präsident Axel Gedaschko mit Bundeswirtschaftsministerin Brigitte Zypries und dem DGRV-Vorstandsvorsitzenden Dr. Eckhard Ott (v. r. n. l.)

„Die Genossenschaftsprinzipien sind damals wie heute ein wichtiger Bestandteil einer funktionierenden Wirtschaftsstruktur in der ganzen Welt – aber besonders auch hier bei uns in Deutschland“, sagte **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. In Bezug auf die geplanten Änderungen des Genossenschaftsgesetzes begrüßte er den Vorschlag, Erleichterungen im Vereinsrecht zu schaffen. Damit könne bürgerschaftliches Engagement mit geringfügiger wirtschaftlicher Betätigung eine passende Vereinigungsform erhalten.

Zugleich betonten Gedaschko und Ott die

Insolvenzfestigkeit der genossenschaftlichen Rechtsform. „Bei allen nachvollziehbaren Bestrebungen, die Genossenschaften von Bürokratie zu entlasten, muss die genossenschaftliche Prüfung das bleiben, was von ihr erwartet wird: Ein Garant für die Stabilität der Genossenschaften“, sind sich DGRV und GdW einig. Das seit Jahrzehnten bewährte genossenschaftliche Prüfungs- und Beratungssystem dürfe nicht ausgehöhlt werden. (burk/wie) ■

➔ Weitere Informationen über die genossenschaftliche Arbeit finden Sie unter www.dgrv.de und www.gdw.de

Bundesbauministerium unterstützt Kommunen bei der Aktivierung von Bauland für Wohnungen

Berlin – Das Bundesbauministerium und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) fördern Kommunen, die mit neuen Ansätzen mehr ungenutzte Flächen für den Wohnungsbau aktivieren wollen. Die Städte setzen dafür Innenentwicklungsmanager ein und erweitern mit verschiedenen Bausteinen eine aktive Innenentwicklung. Die Modellvorhaben in Aalen, Berlin, Hamburg-Altona, Ludwigsfelde, Offenburg, Regensburg, Solingen und Trier werden dabei finanziell unterstützt und fachlich beraten.

„Es kommt darauf an, innerstädtische Flächen wie Baulücken und Brachflächen zu nutzen, um den Wohnungsbau dort voranzubringen, wo der Bedarf besonders groß ist. Darum wollen wir Kommunen dabei helfen, dieses wertvolle Bauland für den Wohnungsbau zu aktivieren“, sagte Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks.

„Die kommunale Praxis zeigt, wie schwierig es ist, die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau zu heben. Vielerorts fehlen Informationen, wie Flächen nutzbar gemacht werden können. Gleichzeitig haben die Kommunalverwaltungen oft keine Ressourcen für ein aktives Flächenmanagement, das Grundstückseigentümer und Investo-

ren systematisch einbezieht“, fügte BBSR-Direktor Harald Herrmann hinzu.

„Innenentwicklungsmanager für den Wohnungsbau“

Die Modellvorhaben erproben deshalb, wie Kommunalverwaltungen mit einem „Innenentwicklungsmanager für den Wohnungsbau“ Baulandreserven mit unterschiedlichen baurechtlichen Voraussetzungen schneller aktivieren können. Die Installation von Innenentwicklungsmanagern in den Kommunen ist eine der Empfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. Er soll die Potenziale für die Innenentwicklung analysieren, Eigentümer und Investoren ansprechen

und als zentraler Ansprechpartner der Stadtverwaltung fungieren. Zugleich soll er moderierend eingreifen, wenn über die Nutzung der Flächen für den Wohnungsbau verhandelt wird.

Das BBSR berät gemeinsam mit der Forschungsassistenz die Modellvorhaben fachlich und wertet die Ergebnisse wissenschaftlich aus. Im Ergebnis werden Lösungen erarbeitet, von denen auch andere Kommunen profitieren können. Das Forschungsprojekt ist Teil des Programms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“, welches das BBSR für das Bundesbauministerium umsetzt. Das Projekt läuft bis Ende 2019. (schllschi) ■

Klimaschutz aus Bürgerhand: Abschluss des Beteiligungsprozesses zum Klimaschutzplan 2050

Berlin – Das Bundesumweltministerium will seine Klimaschutzpolitik auch künftig auf einen breiten Beteiligungs- und Dialogprozess stützen. Welche Lehren dabei aus der 2015 gestarteten Bürgerbeteiligung zum Klimaschutzplan 2050 zu ziehen sind, diskutierte Bundesumweltministerin Barbara Hendricks am 16. Februar 2017 auf einer Veranstaltung zum Abschluss des Beteiligungsverfahrens in Berlin.

„Dialog eröffnet neue Perspektiven. Was wir im Beteiligungsverfahren gelernt haben, hat uns bei der Entwicklung des Klimaschutzplans geholfen. Wir werden diesen Erfahrungsschatz auch bei der Erarbeitung unser künftigen Klimaschutzpolitik nutzen“, so Hendricks.

Der Klimaschutzplan 2050 war am 14. November 2016 vom Bundeskabinett beschlossen worden. Vorausgegangen war unter Federführung des Ministeriums eine breit angelegte Bürgerbeteiligung: Rund 800 Vertreter von Bundesländern, Kom-

munen, Wirtschaftsverbänden und Nichtregierungsorganisationen sowie etwa 500 Bürgerinnen und Bürger hatten in mehreren Foren einen Katalog von Maßnahmen für mehr Klimaschutz erarbeitet. Das Ergebnis mit 97 Maßnahmen hatte Ministerin Hendricks im März 2016 entgegen genommen. Das Treffen, an dem rund 170 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus Bundesländern, Kommunen, Verbänden sowie Vertreter der beteiligten Bürgerinnen und Bürger teilnahmen, diente der Auswertung des Beteiligungsprozesses. Zugleich wurde die Gestaltung künftiger Beteili-

gungsverfahren erörtert. Deutschland hat mit dem Klimaschutzplan 2050 als einer der ersten Vertragsstaaten die im Pariser Übereinkommen geforderte Langfriststrategie vorgelegt. Sie zeigt den Weg hin zu einer weitgehend treibhausgasneutralen Volkswirtschaft auf. Der Plan legt für 2030 Emissionskorridore für Energiewirtschaft, Gebäude, Verkehr, Industrie und Landwirtschaft fest. Er ist als „lernender Prozess“ konzipiert und soll in regelmäßigen Abständen bilanziert und fortgeschrieben werden. Die erste Fortschreibung ist für 2019/2020 geplant. (schrlkön) ■

Anhörung im Bundestag: Bauexperten pochen auf Lärmschutz

Berlin – Immer mehr Menschen wollen in Städten leben. Dort aber wird insbesondere bezahlbarer Wohnraum knapp. Die Bundesregierung reagiert darauf mit einer Novelle des Baurechts. Ein entsprechender Gesetzentwurf war Gegenstand einer öffentlichen Anhörung am 15. Februar 2017, bei dem die Sachverständigen die Möglichkeit, künftig in Innenstadtbereichen dichter zu bauen, grundsätzlich begrüßten.

Die Regierung plant die Einführung einer neuen Baugebietskategorie: In diesem

sogenannten urbanen Gebiet sollen Wohnen, Gewerbe sowie soziale und kulturelle

Nutzung besser als bisher gekoppelt werden. Weiter auf Seite 4 ➔

4. April 2017, Köln

Regionalkonferenz: Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau

Mehr Wohnungsbau ist nötig. Doch vielerorts fehlt die Akzeptanz für neue Projekte. Kritische Diskussionen werden zunehmend qualitätsbezogen geführt. Im Einzelfall können Konflikte die Realisierung von neuen Wohnprojekten aber verzögern oder sogar verhindern. Mit den Vorbehalten muss man sich vor Ort konstruktiv und zielgerichtet auseinandersetzen. Vor diesem Hintergrund findet am 4. April in Köln die erste Regionalkonferenz der Reihe „Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau“ statt. Die Kon-

ferenz zeigt erfolgreiche Praxisbeispiele und Erkenntnisse aus Aktivitäten und Forschungsvorhaben und wirbt für mehr Akzeptanz für Wohnungsneubau in städtischen Wachstumsräumen. Vorgestellt und diskutiert werden Herausforderungen und erfolgversprechende Ansätze, geeignete wohnungs- und baulandpolitische Gesamtstrategien sowie gute Informations- und Teilnahmeangebote in den Kommunen. Veranstaltet wird die Konferenz vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktor-

sicherheit (BMUB) gemeinsam mit dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung und dem Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Eröffnet wird die Konferenz von Gunther Adler, Staatssekretär im BMUB. Zudem wird Michael Groschek erwartet, Bauminister aus Nordrhein-Westfalen. (mag/schi) ■

➔ **Weitere Infos zu Programm und Anmeldung finden Sie unter diesem Kurz-Link:**
<https://goo.gl/oA5p11>

➔ Fortsetzung von Seite 3

den. Er würde es den Kommunen erlauben, auch in stark verdichteten städtischen Gebieten oder Gewerbegebieten Wohnungen zu bauen oder bestehende Gebäude als Wohnraum zu nutzen. Dies solle das „Miteinander von Wohnen und Arbeiten in den Innenstädten erleichtern und neue Möglichkeiten für den Wohnungsbau schaffen“, so Bundesbauministerin Dr. **Barbara Hendricks** in einer Stellungnahme der Regierung.

Die geladenen Experten begrüßten diese Regelung grundsätzlich. Kritik gibt es allerdings an den Plänen der Regierung, für die urbanen Gebiete die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) so anzupassen, dass dort eine höhere Lärmbelastung gestattet ist als in Kern-, Dorf- und Mischgebieten. So sollen dort höhere Immissionswerte von maximal 63 Dezibel am Tag und 48 Dezibel in der Nacht zulässig sein. Für das Deutsche Institut für Urbanistik sagte Professor **Arno Bunzel**, der die Ergebnisse eines Planspiels von sechs Städten vorstellte, es gebe in diesen Städten „viel Zustimmung“ für den Entwurf, man sehe aber auch noch Zustimmungsbedarf. So schieße der Gesetzentwurf möglicherweise im Fall von Kommunen, bei denen es eine stagnierende oder rückläufige Bevölkerungsentwicklung gebe, „übers Ziel hinaus“. In den geplanten urbanen Gebieten dürfe zudem die zulässige Lärmbelastung nicht zu schlechteren Wohnbedingungen führen. Diese Befürchtung teilte auch **Hilmar von Lojewski** vom Deutschen Städte- tag: Mit den vorgesehenen Lärmschutzgrenzen gehe man in Richtung Gewerbegebietslärm. Der Sachverständige kritisierte zudem die geplante Bekanntmachung der Bauvorhaben im Internet, dies greife in die „gemeindliche Planungshoheit“ ein.

„Mehr Stadt in der Stadt“: Anpassung des Lärmschutzes notwendig

Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, sagte, die geplante Novelle sei ein „wesentlicher Beitrag“, um die Vorhaben des Bündnisses für bezahlbares Wohnen in Gesetzesform zu bringen. Beim Lärmschutz habe man es mit einem „Dilemma“ zu tun: „Mehr Stadt in der Stadt“ sei ohne zusätzlichen Lärm nicht zu haben. Die geplante Erhöhung der Lärmschutzgrenzen um drei Dezibel sei richtig; damit habe man es in bestimmten Wohnlagen ohnehin faktisch schon zu tun. **Kai Warnecke** von Haus & Grund nannte die geplante Veröffentlichung der Bebauungspläne im Internet einen guten Schritt. Die geplante Erhöhung der Lärmschutzgrenzen sei jedoch „zu hoch“ und könnte für die betroffenen Bewohner „zu viel“ sein. Hauptsächlich auf den passiven Lärmschutz etwa bei den Fenstern zu setzen, werde die Preise des Bauens und damit letztlich die Mieten verteuern.

Für den Bundesverband Feier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, betonte **Andreas Ibel**, derzeit würden in den Städten mindestens 100.000 neue Wohnungen gebraucht, von denen aber maximal 30.000 realisiert würden. Oft sei der Wohnungsbau nur über Ausnahmen möglich, davon müsse man wegkommen. Die neue Baugebietskategorie sei daher sinnvoll, sie gebe Planungs- und Investitionssicherheit. Statt ein „Systemwechsel“ im Schallschutz sei eine Erhöhung der Lärmgrenzen sinnvoll. Für **Eckhard Horwedel** von der Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften ist eine Erhöhung der Dichte in den Innenstädten begrüßenswert, er begrüßte die geplante Neuregelung „ausdrücklich“.

Für Professor **Jürgen Aring** vom Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung ist die geplante Neuregelung eine längst überfällige des bisherigen städtebaulichen Paradigmas einer Trennung der Funktionen: Dies sei vor 100 Jahren eingeführt worden, nun sei die „Zeit reif für einen Wandel“. Allerdings müsse die Lärmthematik unbedingt gelöst werden, sonst könnten „urbane Gebiete light“ entstehen. Es dürfe nicht sein, dass für Mieter in urbanen Gebieten die Lärmbelastung höher sei als in Mischgebieten; dies würde insbesondere bei Umwidmungen von Gebieten zu Problemen führen, sagte **Stefan Bentrop** vom Deutschen Mieterbund. Setze man nur auf den passiven Schallschutz, würde letztlich die Verantwortung für den Lärm vom Verursacher auf den Vermieter verlagert, der die Kosten wiederum auf den Mieter umlegen würde. Professor **Lamia Messari-Becker** vom Sachverständigenrat wies in ihrer Stellungnahme auf den Zusammenhang von Lärm und Krankheiten hin. Sie sagte, der Sachverständigenrat empfehle eine Grenze von höchstens 55 Dezibel am Tag.

In der Union zeigte man sich erfreut über die grundsätzliche Zustimmung der Experten: Dies zeige, dass die Novelle „richtig und notwendig“ sei. Auch aus den Reihen der SPD wurde gelobt, dass man so dem Ziel bezahlbares Wohnen für alle Zielgruppen näher komme. In der Linksfraktion wurde betont, dass man durchaus mögliche Konflikte beim Punkt des passiven Lärmschutzes sieht; dass die urbanen Gebiete eingeführt würden, sei allerdings „unstrittig“. Die Bündnisgrünen machten ihre Hoffnung deutlich, dass sie hoffen, dass die Kritik der Sachverständigen Eingang in den Gesetzentwurf findet.

(hib/kön) ■

Smart Home für altersgerechtes Wohnen



Quelle: VDE Verlag

Smarte Technologie im Wohnbereich erlaubt es älteren Menschen, auch bei altersbedingten gesundheitlichen Einschränkungen länger in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus zu verbleiben und ein selbst-

bestimmtes Leben zu führen. Architekten und Handwerker stehen vor dem Problem, die komplexe Systemlandschaft der Smart Home-Lösungen zu durchschauen, in der es keinen einheitlichen Standard gibt. Weiterhin sind die speziellen Anforderungen älterer Nutzer wenig bekannt.

Die Besonderheit des neu erschienen Buches „Smart Home für altersgerechtes Wohnen – Systemlösungen in Neubau und Bestand“ ist, dass nicht nur die technischen Aspekte von Smart Home-Technologien und -Systemen für altersgerechtes Wohnen beleuchtet werden, sondern auch die Bedürfnisse der Nutzer.

Die Publikation zeigt, wie hilfreiche Systemlösungen mit einem vernünftigen Kosten-/Nutzen-Verhältnis für alle Arten des Wohnbaus, wie Geschosswohnungen, Eigenheime, Neubau oder Bestandsbau, konzipiert und umgesetzt werden können. Die verschiedenen auf dem Markt erhältlichen Technologien werden vorgestellt und ihre Eignung für bestimmte Gebäude untersucht.

An Beispielen wird außerdem praktisch gezeigt, wie gelungene und von älteren

Menschen akzeptierte Systemlösungen im Bereich Ambient Assisted Living (AAL) aussehen können. Weiterhin werden Methoden zur lösungsoffenen Planung von AAL-Projekten vorgestellt. Der Leser soll in die Lage versetzt werden, ein Projekt zu analysieren, die jeweils passende Technologie auszuwählen, Lösungen möglichst kostenoptimal und nutzerorientiert zu konzipieren und umzusetzen.

Die Autorin Birgit Wilkes ist Leiterin des Instituts für Gebäudetelematik an der Technischen Hochschule Wildau. (jost/kön) ■

➔ Das Buch ist im VDE Verlag erschienen, umfasst 142 Seiten und kostet 34 Euro.

Es kann unter der ISBN 978-3-8007-4057-4 oder per E-Mail an marie.jost@vde-verlag.de bestellt werden. Eine Leseprobe finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/u9f1Vn>

AUS DEN VERBÄNDEN

Erster Bochumer Quartierskongress: „Zauberformel für die Lösung gesellschaftlicher Probleme“

Bochum – Mehr als 400 Gäste aus ganz Deutschland nahmen am 31. Januar und 1. Februar 2017 die Gelegenheit wahr, beim ersten Bochumer Quartierskongress über das Quartier als „Zauberformel für die Lösung gesellschaftlicher Probleme“ zu diskutieren. Die Ruhr-Universität Bochum, die Technische Universität (TU) Dortmund und die EBZ Business School aus Bochum zusammen mit dem InWIS-Institut veranstalten den Kongress gemeinsam. Ziel des Kongresses war es, die Handlungsebene Quartier interdisziplinär zu beleuchten.

„Wir sprechen seit vielen Jahren in allen möglichen Disziplinen über das Quartier als Handlungsebene. Uns ging es aber darum, diese ‚Themen-Silos‘ zu überwinden und einen interdisziplinären Ansatz zu finden“, erläuterte Prof. Dr. **Rolf G. Heinze**, Soziologe an der Ruhr-Universität und wissenschaftlicher Direktor des Bochumer InWIS-Instituts. „Wir erkennen, dass auch in der Kooperation der Hochschulen hier in der Region noch viele Potenziale stecken, die wir für diese Themen nutzen können“, ergänzte Prof. Dr. **Sigrid Schaefer**, Rektorin der Bochumer EBZ Business School. Dem stimmte Prof. **Christa Reicher** von der Fakultät Raumplanung der TU Dortmund zu und bedankte sich bei den Sponsoren, die den Kongress unterstützt haben: „Mit der NRW.BANK, der Emschergenossenschaft, der RAG-Stiftung und der regionalen Wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH haben wir starke Partner aus der Region gefunden, die ein Herz für Quartiere haben, weil sie selbst in Quartieren denken.“

Zuhause im Quartier und für die Zukunft sorgen

Der nordrhein-westfälische Bauminister **Michael Groschek** machte sich für die



Fotos: Christian Lamker, TU Dortmund

Dr. Dieter Kraemer (ehem. VBW Bochum), Prof. Dr. Sigrid Schaefer (EBZ), Prof. Dr. Rolf G. Heinze (InWIS), Torsten Bölting (EBZ), NRW-Bauminister Michael Groschek, Alexander Rychter (VdW Rheinland Westfalen) und, Prof. Dr. Uta Hohn (Uni Bochum) (v. l.)

Handlungsebene Quartier stark und verwies auf die Bedeutung des Quartiers als Heimat für die Menschen. Er betonte gleichzeitig die starke finanzielle Unterstützung des Landes bei der Quartiersentwicklung, wenn zum Beispiel allein durch die Wohnungsbauförderung in Nordrhein-Westfalen (NRW) jährlich mehr als eine Milliarde Euro in den Bau bezahlbarer neuer Wohnungen

in lebenswerten Quartieren fließen. Seine Kabinettskollegin **Barbara Steffens**, die in ihrem Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter ein weiteres Quartiersentwicklungsprogramm aufgelegt hat, machte deutlich, dass neben den „Steinen“ auch die Entwicklung und Sicherstellung von Teilhabe und Versorgungssicherheit

Weiter auf Seite 6 ➔

Aktueller Zahlenspiegel 2/2017

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerungsstand (Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	81.084	81.771	+0,8%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2010	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2015	2016	
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	771,7	794,2	+1,5%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	80,0	83,2	+2,0%
dar.: Wohnbauten	48,3	50,8	+3,2%
Verbraucherpreisindex (2010 = 100)	Januar		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	106,1	108,1	+1,9%
Mietpreisindex (2010 = 100)	Januar		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	107,1	108,8	+1,6%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	107,3	109,0	+1,6%
Altbauwohnungen	107,7	109,4	+1,6%
Neubauwohnungen	107,2	108,9	+1,6%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100)	Januar		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Wasserversorgung	109,2	111,4	+2,0%
Müllabfuhr	99,6	100,0	+0,4%
Abwasser	104,4	104,4	+0,0%
Andere Nebenkosten	112,1	114,0	+1,7%
Index der Energiekosten (2010 = 100)	Januar		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Strom	125,1	126,9	+1,4%
Gas	107,9	104,3	-3,3%
Flüssige Brennstoffe	63,7	90,8	+42,5%
Feste Brennstoffe	111,5	111,0	-0,4%
Zentralheizung/Fernwärme	105,4	99,4	-5,7%
Baupreisindex (2010 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2015	2016	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	111,6	114,1	+2,2%
Rohbauarbeiten	110,2	112,3	+1,9%
Ausbauarbeiten	112,8	115,6	+2,5%
Baulandpreise (in EUR je qm)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2015	2016	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	131,99	146,58	+11,1%
Geschäftsgebiet	209,47	200,80	-4,1%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	174,14	209,70	+20,4%
Wohngebiet	150,83	164,50	+9,1%
Industriegebiet	31,11	38,73	+24,5%
Dorfgebiet	43,74	46,32	+5,9%
Index des Auftrageinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100)	November		Veränderung gegen Vorjahr
	2015	2016	
Hoch- und Tiefbau	119,3	152,8	+28,1%
Wohnungsbau	128,4	190,9	+48,7%
Wohnungsbaugenehmigungen	Januar bis November		Veränderung gegen Vorjahr
	2015	2016	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	276.391	340.009	+23,0%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	86.637	87.458	+0,9%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	18.396	20.932	+13,8%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	122.093	155.549	+27,4%
davon: Eigentumswohnungen	63.437	74.321	+17,2%
Mietwohnungen	58.656	81.228	+38,5%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann



Blick in den Veranstaltungssaal - das Musikforum Ruhr in Bochum

➔ Fortsetzung von Seite 5

im Quartier von großer Bedeutung sind – vor allem im Alter. Auch **Thomas Eiskirch**, Oberbürgermeister von Bochum, bekannte sich zum Quartier. Das ist aus seiner Sicht die logische Handlungsebene, um auch mithilfe der Bündelung von unterschiedlichen Fördermitteln, kommunalem und privatem Engagement nachhaltige Stadtentwicklung voranzubringen.

Quartier denken und Quartier machen

Renommierte Wissenschaftler verschiedener Disziplinen sowie erfahrene Praktiker zeigten am ersten Tag unterschiedliche Perspektiven auf, wie die Quartiersebene definiert und für die Analyse und Konzeption von kommunalen Entwicklungsprozessen genutzt werden kann. Nach Exkursionen in unterschiedliche Quartiere am Vormittag des zweiten Tages, wurden in einer Podiumsdiskussion Wege aufgezeigt, wie öffentliche und private Finanzierungsquellen erschlossen werden können.

„Raus aus den Silos, rein in die Region!“

Als Fazit des Kongresses standen mehrere Botschaften im Vordergrund: Quartiersentwicklung kann nur gelingen, wenn die starren Grenzen von Ressorts überwunden werden. Für Quartiersentwicklung braucht es eine Initialzündung – nicht immer gelingt es, dass die Akteure im Quartier aus sich selbst heraus das komplexe Thema angehen. Und: Das Zusammenspiel der regionalen und kommunalen Ebene auch mit Blick auf die Handlungsebene Quartier ist von großer Bedeutung.

Das InWIS-Institut und die EBZ Business School haben für den kontinuierlichen Austausch zum Quartier eine virtuelle Plattform ins Leben gerufen. Ab sofort können Interessierte auf www.quartierslabor.de in den Ideen- und Projektaustausch zum Thema Quartier starten. Dort werden in Kürze auch alle Informationen rund um den Kongress zur Verfügung stehen. (böl/schi) ■

Interkulturelle Kompetenzen für Vermieter

6. März 2017, Bochum

Deutschland ist ein Einwanderungsland – Vermieter in Wohnungsunternehmen werden nicht erst seit dem Flüchtlingszustrom immer stärker mit multikulturellen Nachbarschaften, interkulturellen Herausforderungen und Integrationsarbeit konfrontiert. In diesem Training erlernen die Teilnehmer aktiv und praxisnah, wie sie interkulturelle Konflikte lösen oder gar nicht erst entstehen lassen. So erarbeiten sie bedarfsorientiertes Handlungswerkzeug, um sich ihr eigenes Integrationsnetzwerk aufzubauen. Inhaltliche Schwerpunkte sind unter anderem Superdiversität in Wohnquartieren und Grundlagen sensibler Kommunikation im interkulturellen Kontext.

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

Lüftungssysteme in der Praxis

9. März 2017, Berlin

In diesem Seminar, das sich an technische Mitarbeiter aus der Wohnungswirtschaft sowie Architekten und Ingenieure richtet, wird den Teilnehmern das entsprechende Wissen vermittelt, um sich für bestimmte Systeme zur Erfüllung der Lüftungsnorm und deren kostenneutrale Umsetzung zu entscheiden. Hierzu werden auch die bauphysikalischen und hygienischen Folgen luftdichter Bauweise sowie die wirtschaftlichen Planungen thematisiert. Eine Besonderheit wird die Präsentation eines Praxistests sein, bei dem die Ergebnisse aus einem zweijährigen Modellversuch vorgestellt werden, der in 17 Bestandswohnungen durchgeführt wurde.

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

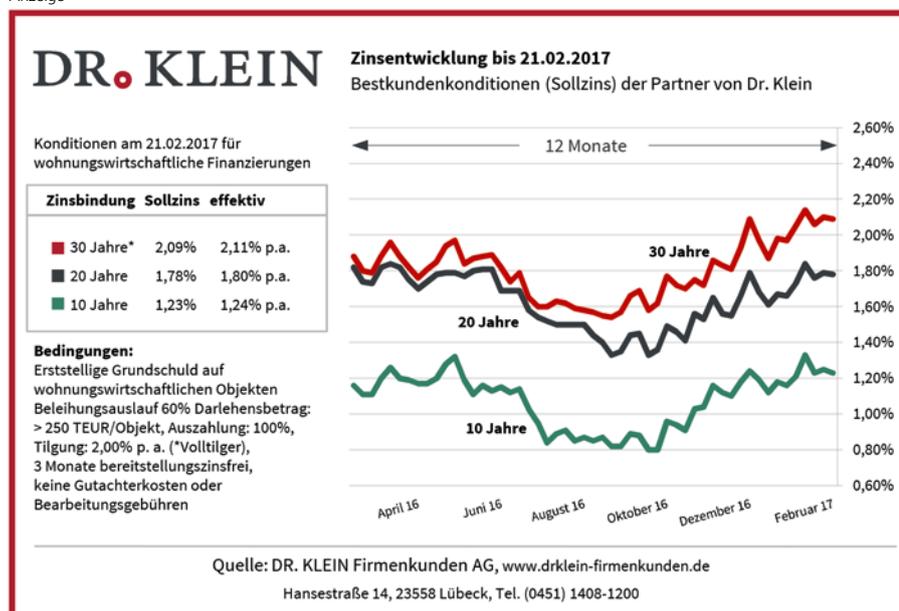
Vorstands- und Geschäftsführerverträge

15. März 2017, München

Der Anstellungsvertrag eines Vorstandsmitglieds der Genossenschaft oder eines Geschäftsführers der GmbH regelt den Rahmen, in welchem das tägliche Handeln des Unternehmensleiters stattfindet. Der Vertrag steht neben der organrechtlichen Bestellung, die sich nach dem Genossenschaftsrecht beziehungsweise dem GmbH-Recht, einschließlich der Satzung beziehungsweise des Gesellschaftsvertrages, richtet. Beide Bereiche, Vertragsrecht und Satzungsrecht, sind miteinander verwoben. Letztlich soll der Vertrag beiden Seiten, sowohl der Person wie auch dem Unternehmen, Sicherheit geben. Nur faire Vereinbarungen führen zum Erfolg in der Zusammenarbeit. Daneben gibt es in Genossenschaften mitunter auch leitende Angestellte, die als „Geschäftsführer“ arbeiten, die jedoch keine organrechtliche Stellung innehaben, weil das Genossenschaftsrecht den Begriff des „Geschäftsführers“ nicht kennt. Das Seminar beleuchtet diese Zusammenhänge.

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

Anzeige



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.mediacyber.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

ISSN 1610-2207

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.

Compliance in der Wohnungswirtschaft – GdW Arbeitshilfe 78 erschienen



Quelle: GdW

In der neusten GdW-Arbeitshilfe wird zunächst der Begriff „Compliance“ erläutert, die Verantwortlichkeit der Organe des Unternehmens behandelt, typische Risikofelder der Wohnungswirtschaft aufgezeigt und die Sicherungsmaßnahmen im Wohnungsunternehmen im Rahmen der Satzungen beziehungsweise Gesellschaftsverträge und Geschäftsordnungen für die Gremien einerseits und des Risikomanagements andererseits beschrieben. Ein weiterer wesentlicher Bestandteil dieser Arbeitshilfe ist die Schilderung der Maßnahmen zur Umsetzung von Compliance im Personalbereich, insbesondere der Abschluss einer Betriebsvereinbarung oder der Erlass einer Dienstanweisung. Die Mustertexte für Betriebsvereinbarungen und Dienstanweisungen enthalten praxisrelevante Vorschläge zu einzelnen Regelungen, die unternehmensindividuell ausgewählt, zusammengestellt oder abgewandelt werden können.

(kön) ■

➔ Alle weiteren Informationen zur Bestellung gibt es unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/6z2iOE>

Recht so

Befristeter Formular-Wohnraummietvertrag mit Verlängerungsklausel

Mit Urteil vom 2. November 2016 hat das Landgericht Hildesheim entschieden, dass ein auf drei Jahre befristeter Formular-Wohnraummietvertrag mit einer Verlängerungsklausel sich weder als wechselseitiger befristeter Kündigungsverzicht noch als Zeitmietvertrag darstelle. Er enthalte auch keine dem Mieter unzumutbare Vertragsbedingung. Die Voraussetzungen des § 575 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) – Regelung über Zeitmietvertrag – müssen zur Wirksamkeit der Klausel nicht erfüllt sein (Az.: 7 S 56/16). In einer Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag wurde vereinbart: „Die Mietzeit beträgt drei Jahre Nach Ablauf der drei Jahre läuft der Vertrag auf unbestimmte Zeit weiter. Die dann geltenden Kündigungsfristen sind im Mietvertrag unter § 3 festgehalten.“ Nach Ansicht des Landgerichts Hildesheim ist zwischen den Parteien ein wirksamer, befristeter Mietvertrag über Wohnraum mit einer Verlängerungsklausel zustande gekommen. Bei diesem handelt es sich nicht um einen Zeitmietvertrag im Sinne des § 557 BGB. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Die hier vom Landgericht vorgenommene Beurteilung der Klausel, wonach ein zunächst befristeter Mietvertrag mit Verlängerungsklausel auf unbestimmte Zeit geschlossen wurde, ist wohl nicht zu beanstanden. Allerdings erscheint die hier getroffene Vereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien umständlich. Eigentlich war das Ziel, einen zeitlich befristeten Kündigungsausschluss zu vereinbaren. Dieser ist wirksam. Insofern wäre zu empfehlen gewesen, dass die Parteien auf das Recht zur ordentlichen Kündigung für die Dauer von etwa vier Jahren ab Vertragsschluss verzichtet hätten und gleichfalls aufgenommen hätten, dass eine ordentliche Kündigung frühestens bis zum Ablauf dieser Zeit erklärt werden könne. In diesen Fällen sind die gesetzlichen Kündigungsfristen einzuhalten und das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung bleibt bestehen. Eine solche Vereinbarung wäre eindeutig im Hinblick auf die Frage, ob es sich hier um einen Zeitmietvertrag handle oder nicht. Hier wäre nämlich eindeutig ein Mietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

400.000

Personen müssten jährlich im Saldo neu nach Deutschland zuwandern, um das Arbeitskräfteangebot bis 2060 auf dem heutigen Niveau zu halten. Darauf weist das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg in einer aktuellen Projektion des Erwerbspersonenpotenzials hin. Durch den demografischen Wandel und die hiermit verbundene Alterung der Bevölkerung ist die Zahl der Menschen, die in den nächsten Jahrzehnten in den Ruhestand gehen deutlich höher als die derjenigen, die in das Arbeitsleben eintreten. Läge die jährliche Nettozuwanderung in den nächsten Jahrzehnten im Bereich des langjährigen Durchschnitts in Deutschland von 200.000 Personen pro Jahr, würde das Arbeitskräfteangebot vom heutigen Stand mit rund 46 Millionen bis zum Jahr 2060 auf unter 40 Millionen sinken. Die voraussichtlich weiter steigende Erwerbsbeteiligung der Frauen und der Älteren ist dabei schon berücksichtigt. Im Fazit halten die Arbeitsmarktforscher fest: Die Anerkennung Älterer in der Gesellschaft, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie die Integration von Migranten sind Ziele, deren Stellenwert aus einer Arbeitsmarktperspektive heraus noch zunimmt. ■

Matr-Nr. 06505-5465