C 7410

WI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

9

Ausgabe 2. März 2017

Inhalt

2 **Energieunion:** Am 1. Februar 2017 hat die Europäische Kommission in Brüssel ihren zweiten Bericht über den Stand der Energieunion vorgestellt. Größtenteils ist die EU auf Kurs.

3 **Bauland:** Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben stellt Konditionen für verbilligte Abgabe von Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau klar.

4 **Nachhaltigkeit:** Das „NaWoh"-Siegel gibt Bauherren die Möglichkeit, gelebte Nachhaltigkeit an ihrem Wohnungsneubau sichtbar zu machen.

Zahl der Haushalte in Deutschland steigt bis 2035 auf 43 Millionen

Wiesbaden – Die Zahl der Privathaushalte wird bis 2035 weiter steigen. Das zeigt die neue Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes, die am 28. Februar 2017 veröffentlicht wurde. Bereits im Jahr 2015 hatte es in Deutschland 40,8 Millionen Haushalte gegeben. Ihre Zahl dürfte bis 2035 auf 43,2 Millionen anwachsen.

Foto: pixelio.de / Rainer Sturm

Veränderungen in der Altersstruktur und die Größe der Bevölkerung sowie kleinere Haushaltsgrößen lassen die Zahl der Privathaushalte anwachsen.

Zwei Faktoren werden die Entwicklung der Privathaushalte in den kommenden zwei Jahrzehnten entscheidend prägen: Veränderungen in der Altersstruktur und Größe der Bevölkerung einerseits sowie der Trend zu kleineren Haushalten andererseits. Allein aufgrund der angenommenen Bevölkerungsentwicklung würde die Haushaltszahl im Jahr 2035 mit 41,5 Millionen um rund 760.000 höher sein als im Jahr 2015. Der Trend zu mehr Ein- oder Zweipersonenhaushalten würde zusätzlich für weitere 1,6 Millionen Haushalte sorgen. Die Zahl der Menschen, die in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben, dürfte dabei von rund 45 Millionen im Jahr 2015 auf etwa 50 Millionen im Jahr 2035 zunehmen. Knapp 26 Millionen von ihnen würden dann 60 Jahre oder älter sein. Das wären 5,5 Millionen mehr als im Jahr 2015, damals waren es 20,5 Millionen 60-Jährige und Ältere.

Immer weniger „große" Haushalte

Die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Mitgliedern, die vor allem aus Familien mit Kindern bestehen, wird dagegen von 2015 bis 2035 von 9,9 auf 8,8 Millionen zurückgehen. Der Trend zur Abnahme der Zahl der Haushalte mit mehr als zwei Personen hat

Weiter auf Seite 2 ➡

Aktuelle Meldungen

Wirtschaftsministerium arbeitet an Mieterstrom

Auch Mieter sollen künftig von Photovoltaik-Anlagen oder Blockheizkraftwerken der Häuser profitieren, in denen sie wohnen. Nutzen sie den dort produzierten Strom, sollen sie eine Vergütung dafür bekommen. Das geht aus einem Eckpunktepapier hervor, das das Bundeswirtschaftsministerium vorgelegt hat, um noch vor den Bundestagswahlen ein Gesetz zu verabschieden, wie *Spiegel Online* am 25. Februar 2017 berichtete. *(wi)*

Wohnsitzauflage wirkt offenbar

Mit der Wohnsitzauflage kann offenbar wirksam die Entstehung von sozialen Brennpunkten verhindert werden, wie die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* in ihrer Ausgabe am 28. Februar 2017 berichtete. In Wuppertal sank der Anteil der Flüchtlinge, die von Sozialleistungen leben, nach Einführung der Auflage von achtzig auf zwanzig Prozent. *(wi)*

Neue Zahlen für Bevölkerungsprognose bis 2040 vorgelegt

Das europäische Amt für Statistik *Eurostat* hat am 27. Februar 2017 in seinem Onlineportal Zahlen eingestellt, aus denen hervorgeht, dass in Deutschland über den Zeitraum von 2022 bis 2041 mehr als 84 Millionen Menschen leben werden. Für die 2020er-Jahre wird eine Nettozuwanderung von durchschnittlich 287.000 Personen jährlich vorausgesagt, für die 2030er-Jahre dann noch 240.000 jährlich. *(wi)*

9 783648 014974 17009

Europäische Kommission stellt zweiten Bericht zur Lage der Energieunion vor

Brüssel – In ihrem zweiten Bericht über den Stand der Energieunion erklärt die Europäische Kommission, dass die Modernisierung der Wirtschaft der Europäischen Union (EU) und die Umstellung auf ein emissionsarmes Zeitalter in vollem Gange seien. Hinsichtlich der 2020-Ziele für Treibhausgasemissionen, Energieeffizienz und erneuerbare Energien sei die EU auf Kurs.

Jährlich legt die Kommission einen Bericht zur Lage der Energieunion vor. Der erste Bericht stammt aus November 2015. Seit dessen Veröffentlichung hätten sich einige Trends beim Übergang der EU zu einer emissionsarmen Wirtschaft fortgesetzt und verstärkt. In 2016 habe die Kommission „ihre Versprechen eingelöst und relevante Initiativen zur Vollendung der Energieunion bis 2019 vorgelegt", so die Kommission. Der für 2020 gesetzte Zielwert für den Endenergieverbrauch sei erreicht. Das Gleiche gelte für Treibhausgasemissionen: 2015 lagen die Treibhausgasemissionen um 22 Prozent unter denen des Jahres 1990. Im Jahr 2014 lag der Anteil der erneuerbaren Energien bei 16 Prozent des Bruttoendenergieverbrauchs der EU. Dabei sei im Zeitraum 1990 bis 2015 das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der EU insgesamt um 50 Prozent gewachsen.

Beim Energieverbrauch durch Endverbraucher wie Haushalte, Industrie, Dienstleistungssektor hat Europa sein Ziel für 2020 bereits erreicht. Beim Primärenergieverbrauch ist man allerdings noch nicht am Ziel. Im Gebäudesektor wurde in den meisten Mitgliedstaaten der Energieverbrauch pro Quadratmeter gesenkt. Um die Klimaziele zu erreichen, möchte die Kommission jedoch weiterhin, dass die Mitgliedstaaten den Schwerpunkt auf die Renovierung von Bestandsgebäuden legen.

In Deutschland wird überdurchschnittlich viel renoviert

Im Durchschnitt betrage die Renovierungsquote in der EU etwa ein Prozent jährlich, so die Aussagen des Berichts. Deutschland und Frankreich wiesen mit 1,75 respektive 1,5 Prozent überdurchschnittlich hohe Renovierungsquoten auf.

Um die Renovierung des Gebäudebestands zu beschleunigen sollen unter anderem der Zusammenhang zwischen Energieausweis und Finanzzuschüssen gestärkt und ein Gesamtkonzept sowie ein Aktionsplan für die Senkung der CO_2-Emissionen des Gebäudebestands bis 2050 erstellt werden.

Mit einem Anteil von 16 Prozent erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch im Jahr 2014 und einem geschätzten Anteil von nahezu 16,4 Prozent im Jahr 2015 ist die EU insgesamt gesehen auf gutem Weg, ihr Ziel von 20 Prozent bis 2020 zu erreichen. Im Gebäudesektor könnten erneuerbare Energien für kostengünstige Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz genutzt werden, so die Kommission. Die Preise für Solar- und Windtechnologie sind zwischen 2009 und 2015 um 80 Prozent beziehungsweise 30 bis 40 Prozent zurückgegangen. Aufgrund dieses Preisrückgangs können Verbraucher zunehmend selbst Energie aus erneuerbaren Quellen erzeugen. Verbraucher erhalten die Rechte, ihren eigenen Strom zu erzeugen und Überschüsse ins Netz einzuspeisen, sich selbst in Erneuerbare-Energien-Gemeinschaften zu organisieren, um erneuerbare Energie zu erzeugen, zu verbrauchen, zu speichern und zu verkaufen sowie den Bezug von Wärme/Kälte von einem Fernwärme-/Fernkältesystem einzustellen, wenn es ihnen gelingt, einen deutlich besseren Wirkungsgrad selbst zu erzielen.

Weiterhin Arbeitsbedarf vorhanden

Als negative Punkte nennt die Kommission die unzureichende Verbindung der Elektrizitätsnetze zwischen den Mitgliedstaaten. Die Entwicklung der Einzelhandelspreise folge allgemein nicht der rückläufigen Entwicklung der Großhandelspreise, was zu dem seit 2005 festgestellten Anstieg der Energiearmut beiträgt.

Die von der Kommission vorgelegten Vorschläge im Zusammenhang mit der Energieunion, wie im Paket „Saubere Energie für alle Europäer" aus dem November 2016, werden in diesem Jahr vom Europäischen Parlament und vom Rat vorrangig behandelt. *(öne/kön)* ■

➥ ***Dieser Text ist Teil der neuen „EU-Info" des GdW. Die komplette Ausgabe zum Download finden Sie hier: https://goo.gl/5AJtfN***

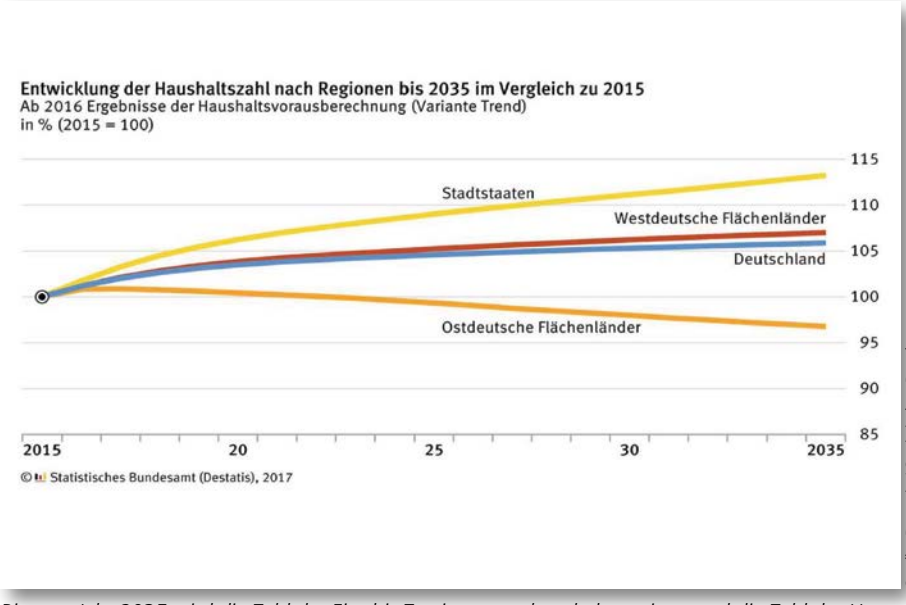
➥ *Fortsetzung von Seite 1*

sich zwar zuletzt leicht abgeschwächt, da die Eheschließungen und Geburten gestiegen sind. Jedoch würde die Zahl der Menschen in größeren Haushalten schon allein aufgrund der Verschiebungen in der Altersstruktur der Bevölkerung voraussichtlich um 1,3 Millionen auf 35,3 Millionen sinken.

Gebietsweise Differenzen

Regionale demografische Unterschiede werden sich auch auf die künftige Entwicklung der Privathaushalte auswirken. Während die Zahl der Haushalte in den westdeutschen Flächenländern von 2015 bis 2035 voraussichtlich um sieben Prozent und in den Stadtstaaten sogar um 13 Prozent steigen wird, wird sie in den ostdeutschen Flächenländern um circa drei Prozent abnehmen. *(pöt/schi)* ■

➥ ***Weitere Infos hier: https://goo.gl/yOo93H***



Quelle: Destatis / Statistisches Bundesamt

Bis zum Jahr 2035 wird die Zahl der Ein- bis Zweipersonenhaushalte steigen und die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Mitgliedern sinken.

PUBLIKATION

Housing Europe veröffentlicht Jahrbuch 2016

Brüssel – Die Ausgabe des Housing Europe Jahrbuchs für 2016 ist erschienen. Jedes Jahr veröffentlicht Housing Europe, der europäische Dachverband der organisierten Wohnungswirtschaft, ein anschauliche Sammlung der Schlüsselmomente des vergangenen Jahres.

Quelle: Housing Europe

Die nun erschienene Ausgabe präsentiert die neben den Herausforderungen auch die Highlights der Arbeit, Sitzungen und Projekte von Housing Europe. Ein zentraler Aspekt in 2016 war die Kampagne „Housing for all". Daneben werden die wichtigsten politischen Entwicklungen für den Wohnungssektor auf europäischer Ebene aufgeführt.

Der 31-seitige, auf Englisch gefasste Text, gibt eine gelungene Übersicht über die Aktivitäten und den allgemeinen Kontext der europapolitischen Arbeit der Wohnungswirtschaft wieder, inklusive vieler Bilder. *(büch/kön)* ■

➥ ***Das Jahrbuch ist kostenfrei erhältlich und kann über diesen Link heruntergeladen werden: www.housingeurope.eu/file/560/download***

CO_2-neutral in Stadt und Quartier – die europäische und internationale Perspektive

Berlin – In einer neuen Online-Publikation beleuchtet das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) internationale Vereinbarungen und Umsetzungsprogramme zur Begrenzung des Klimawandels. Diese werden der Bedeutung von Städten in der CO_2-Minderung oftmals nicht gerecht, da Lösungsansätze dominieren, die primär auf die Ebene der Staaten abzielen. Dennoch werden in einigen Ländern die nationalen Klimaschutzziele und Absichtserklärungen – auf Englisch: Intended Nationally Determined Contributions (INDCs) – bereits konsequent auf Regionen und Städte heruntergebrochen.

Eine zentrale Feststellung der Veröffentlichung ist, dass effektive und handlungsfähige Planungsinstrumentarien und Steuerungsprozesse auf städtischer Ebene im Sinne einer „Good Urban Governance" zur Umsetzung von Dekarbonisierungsstrategien im örtlichen Zusammenhang existieren. Die Handlungsspielräume lokaler Entscheidungsträger sind weltweit jedoch sehr heterogen.

Interviews mit europäischen und internationalen Partnern geben einen Einblick in die praxisorientierten Strategien der Städte zur Verringerung von Treibhausgasemissionen. Die vorgestellten Modellbeispiele können Entscheidungsträgern Anreiz bieten, weitere konkrete Maßnahmen zu ergreifen, um die auf den UN-Klimakonferenzen in Paris und Marrakesch formulierten Ziele zu erreichen. *(mül/schi)* ■

➥ ***Die Online-Publikation finden Sie unter diesem Kurz-Link: https://goo.gl/4RjYQ4***

BUNDESPOLITIK

Bezahlbarer Wohnungsbau: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben stellt Konditionen für verbilligte Abgabe von Grundstücken klar

Berlin – Ein zentraler Baustein für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist die Verfügbarkeit von Bauland. In der Arbeitsgruppe Aktive Liegenschaftspolitik des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen erfolgte daher ein zielgerichteter Erfahrungsaustausch über liegenschaftspolitische Instrumente, Strategien und gute Praxisbeispiele. Eine zentrale Forderung lautete, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) den Kommunen und kommunalen Gesellschaften Grundstücke und Liegenschaften mit deutlichen Preisabschlägen von bis zu 80 Prozent unter anderem für öffentliche Aufgaben, die Unterbringung von Flüchtlingen und für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellt.

ANALYSE

Christian Gebhardt
GdW-Referent für Betriebswirtschaft

Foto: Urban Ruths

In der Praxis scheint es aber Defizite zu geben. So ist vielfach der Preisabschlag für Projekte des sozialen Wohnungsbaus zu niedrig, um die Projekte wirtschaftlich umzusetzen. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hatte sich daher an das Bundesbauministerium (BMUB), das Bundesfinanzministerium (BMF) und die BImA gewandt, um eine Lösung des Problems herbeizuführen.

Im Detail geht es um den Ansatz einer angemessenen Eigenkapitalrendite für Wohnungsunternehmen. So wird der Subventionsbetrag eines Grundstücks zum Beispiel in Baden-Württemberg (BW) durch die BImA auf der Grundlage einer Eigenkapitalrendite ermittelt, die den relevanten Swap-Satz zuzüglich eines Aufschlags von 100 Basispunkten nicht übersteigt. In der Praxis führt dies zu einer relativ niedrigen Eigenkapitalrendite von derzeit 1,5 Prozent. Das Landeswohnraumförderungsprogramm BW 2015/2016 sieht eine Eigenkapitalrendite im Bereich zwischen drei und vier Prozent für die Wohnungsunternehmen als erforderlich und angemessen an.

Das BMF, BMUB und die BImA haben nun schriftlich mitgeteilt, dass die von der BImA grundsätzlich als angemessen angesehene Eigenkapitalrendite von einem Prozent über dem Swap-Satz nicht allgemeiner

Weiter auf Seite 4 ➡

Bauhauptgewerbe zieht positives Resümee für 2016

Berlin – Das deutsche Bauhauptgewerbe schließt das Baujahr 2016 mit einem Umsatzplus von 6,3 Prozent ab. Damit übertrifft das Jahresergebnis sogar noch die Verbandsprognose zur Jahresauftaktpressekonferenz von plus 5,8 Prozent. Die Branche erwirtschaftete damit einen baugewerblichen Umsatz von 107 Milliarden Euro. Dies teilte der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie am 24. Februar 2017 in Berlin in der neuesten Ausgabe seines aktuellen Zahlenbildes mit.

Aufgrund der nach wie vor moderaten Preissteigerung in der Branche von 1,5 Prozent ergibt sich für 2016 ein reales Umsatzwachstum von 4,8 Prozent. Zu dieser Entwicklung hat auch der milde Dezember mit einem Umsatzanstieg von 11,3 Prozent beigetragen. Die größeren Baubetriebe mit 20 und mehr Beschäftigten meldeten sogar ein Umsatzplus von 13 Prozent. Um die zusätzliche Produktion zu stemmen, stockten die Betriebe ihren Personalbestand um 18.000 auf 781.000 Beschäftigte im Jahresdurchschnitt auf. Die Aussichten für das laufende Jahr sind nach wie vor vielversprechend: Die Baubetriebe mit 20 und mehr Beschäftigten meldeten für 2016 einen Zuwachs ihres Auftragseingangs von nominal 14,6 Prozent. Im Vergleich zum Vormonat sind die Aufträge nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,5 Prozent gestiegen, trotz des mittlerweile erreichten hohen Niveaus.

Konjunktur im Wohnungsneubau steigt

Der Wohnungsbau war auch 2016 die stärkste Stütze der Baukonjunktur: Der Umsatz aller Betriebe legte um 8,5 Prozent zu, der Auftragseingang stieg um nominal 17 Prozent. Die Bausparte hat im vergangenen Jahr vor allem von den niedrigen Zinsen und dem wachsenden Bedarf an Mietwohnungen in den Ballungszentren profitiert. Auch die Neubaugenehmigungen für Wohnungen in Wohngebäuden nahmen im vergangenen Jahr zu. Der Hauptverband erwartet für das laufende Jahr einen Umsatzanstieg von sieben Prozent. *(sti/kön)* ■

➥ ***Ausführliche Informationen, alle Zahlen und Info-Grafiken finden Sie unter www.bauindustrie.de und unter diesem Kurz-Link: https://goo.gl/TNLLV0***

Nachhaltiger Wohnungsbau: NaWoh-Siegel trifft den Zeitgeist

Berlin – Nachhaltiger Wohnungsbau im modernen Sinne bringt ökologische, ökonomische und soziokulturelle Aspekte in eine vernünftige Balance. Mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau gibt der Verein NaWoh Bauherren die Möglichkeit, gelebte Nachhaltigkeit an ihrem Wohnungsneubau sichtbar zu machen und – über die Bewertungskriterien als Leitfaden und Planungshilfe eingesetzt – eine Qualitätssicherung zu gewährleisten. Seit 2016 wird das NaWoh-Siegel als anerkanntes Qualitätssiegel beim Bundesbauministerium (BMUB) geführt und für die Planungs- und Baupraxis empfohlen.

Quelle: Büro Roman Lorenz

Offensichtlich trifft das NaWoh-Siegel den Zeitgeist der Bauherren. Nach vier Pilotprojekten, die bis 2012 durchgeführt wurden, konnte sich das Bewertungssystem schnell am Markt bewähren. Zwischenzeitlich wurden 22 Siegel vergeben und damit fast 1400 Wohnungen zertifiziert. Für weitere über 20 Projekte mit mehr als 2000 Wohneinheiten sind Zertifizierungsanträge gestellt.

Die Bewertungskriterien werden durch den Verein und dessen wissenschaftlichen Beirat ständig weiterentwickelt, um auf Veränderungen hinsichtlich anzuwendender Normen, Gesetze, Markt und Technik zu reagieren.

Auch das Forschungsprojekt „Variowohnen" der Forschungsinitiative „Zukunft Bau" des BMUB wird durch den Verein begleitet. Diese zukunftsweisenden Pilotprojekte verfolgen neue Strategien, auf welche NaWoh in kontinuierlicher Absprache mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit besonderen Anforderungen eingeht. Der Verein rechnet mit rund 25 Projekten, die mit NaWoh geprüft werden. Die Betreuung dieser Pilotprojekte wird neue Wege bezüglich des studentischen und altengerechten Wohnens erproben und damit auf die hohe Nachfrage dieser – gerade in Ballungszentren – eingehen.

Langfristig ist davon auszugehen, dass sich das NaWoh-System zum festen Bestandteil der wohnungswirtschaftlichen Neubauaktivitäten entwickeln wird. *(ess/schi)* ■

➥ ***Weitere Informationen finden Sie auf der NaWoh-Website: www.nawoh.de oder indem Sie diesen QR-Code scannen. Folgen Sie dem Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau auch auf Twitter: @NaWoh_eV***

➥ *Fortsetzung von Seite 3*

Maßstab für die Bemessung der Überkompensation sei und damit keine Vorgabe beziehungsweise Tatbestandsvoraussetzung bei der Gewährung der Verbilligung darstelle. Vielmehr sei es nach dem Freistellungsbeschluss der Europäischen Kommission durchaus möglich, höhere Renditen als angemessen anzusehen, wenn diese den in der Branche üblichen Renditen entsprechen. Dies sei von den betrauenden Gebietskörperschaften im Einzelfall zu prüfen. Damit ist davon auszugehen, dass die in den Landesförderprogrammen als angemessen definierten Eigenkapitalrenditen auch bei der Ermittlung der Verbilligung für BImA-Grundstücke zugrunde gelegt werden können. *(geb/schi)* ■

WEITERBILDUNG

Webinar: Berücksichtigung von Bauschadstoffen

15. März 2017

In diesem Webinar wird aufgezeigt, welche Gebäude besonders von Bauschadstoffen betroffen sein können. Anhand von Beispielen aus der Praxis wird erläutert, wie diese Stoffe zu erkennen und wann Experten zu Rate zu ziehen sind. Die Teilnehmer können bequem und kostengünstig vom Arbeitsplatz oder von unterwegs an dem Webinar teilnehmen. Es wird lediglich ein PC oder ein Notebook mit Internetzugang benötigt. Während des Webinars ist der Austausch mit dem Referenten und den anderen Teilnehmern möglich.

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

Hartz-IV-Empfänger als Mieter

15. März 2017, Berlin

Inhaltliche Schwerpunkte dieses Seminars sind die neunte Gesetzesänderung des Sozialgesetzbuchs II zu den Kosten der Unterkunft und der Heizung sowie die aktuelle Rechtsprechung und die jeweiligen Regelungen für EU-Ausländer und Flüchtlinge. Des Weiteren werden verschiedene Maßnahmen von Wohnungsunternehmen thematisiert. Zur Zielgruppe gehören Sozialmanager, Kundenbetreuer und Mietschuldnerberater.

Weitere Infos: BBA, Mathias Busch, Telefon: 030/23085516, E-Mail: mathias.busch@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

Verkehrssicherungspflicht auf Spielplätzen

23. März 2017, Dresden

Nach diesem Seminar können die Teilnehmer das geltende Regelwerk zur Planung, Gestaltung und dem Betrieb von Spielplätzen einordnen und kennen beziehungsweise verstehen wichtige ausgewählte sicherheitstechnische Themen. Sie erlangen Kenntnisse über das geforderte Sicherheitsmanagement von öffentlichen Spielplätzen. Sie können ein qualifiziertes Spielplatzmanagement innerbetrieblich umsetzen und geeignete Sachkundige zur Prüfung von Spielplätzen sicher auswählen und bestellen.

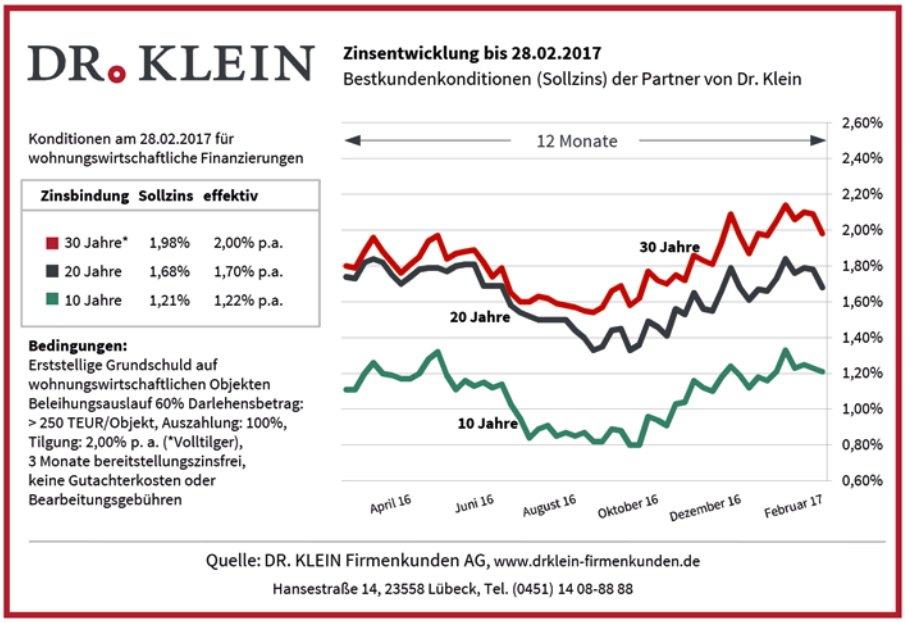
Weitere Infos: VSWG, Cindy Habrom, Telefon: 0351/8070122, E-Mail: habrom@vswg.de, Internet: www.vswg.de

PERSÖNLICHES

Andreas Breitner, Verbandsdirektor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), feierte am 24. Februar 2017 seinen 50. Geburtstag. Er ist Mitglied im Vorstand des GdW.

Dr. **Stefan Roth**, Leiter des Geschäftsbereichs Rechtsberatung beim Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern), feierte am 1. März 2017 seinen 50. Geburtstag. Er ist Mitglied im GdW-Fachausschuss Rechtsfragen und Verträge.

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:
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.

Neue Satzungen, Geschäfts- und Wahlordnungen – GdW-Arbeitshilfe 80 erschienen

Die GdW-Mustersatzungen für Wohnungsgenossenschaften (Ausgabe 2009), die Mustergeschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat bei Wohnungsgenossenschaften (Ausgabe 2007) sowie die Musterwahlordnung für die Wahl der Vertreter bei Wohnungsgenossenschaften mit Vertreterversammlung (Ausgabe 2013) wurden überarbeitet. Diese Regelwerke werden durch die Neuausgaben 2017 ersetzt, die demnächst über den Haufe Verlag bezogen werden können. In der GdW Arbeitshilfe 80 werden die Änderungen der jeweiligen Regelungen dargestellt und erläutert. Neben den Erläuterungen in Band 1 sind im Band 2 die verschiedenen Synopsen enthalten. Die Arbeitshilfe, die unter Federführung des GdW erstellt wurde, ist ein Gemeinschaftswerk von GdW und Justiziaren der Regionalverbände. Sie ist für GdW-Mitglieder kostenfrei erhältlich. *(kön/röm)* ■

➥ ***Bezugsinformationen finden Sie unter www.gdw.de im Mitgliederbereich***

Smart Home in Essen

Wie werden künftig in Wohngebäuden die Verbräuche von Strom, Gas und Wasser im Mehrspartenbetrieb digital erfasst? Wie ist der Stand der Technik? Welche Erfahrungen gibt es? Zu diesen Fragen diskutierten lebhaft auf Einladung von GdW-Präsident Axel Gedaschko Vertreter von Wohnungsunternehmen, Hardwareherstellern und Dienstleistern am Stand der MeterPan GmbH am 7. Februar 2017 auf der E-world energy & water in Essen. *(wed)* ■

Foto: MeterPan

GdW-Präsident Axel Gedaschko

Recht so

Unzulässige Koppelungsvereinbarung in einem Geschäftsführeranstellungsvertrag

Wie das Oberlandesgericht (OLG) Karlsruhe im Oktober letzten Jahres entschied, ist eine Koppelungsvereinbarung in einem Geschäftsführeranstellungsvertrag mit einer GmbH unwirksam, wenn diese Vereinbarung die sofortige Beendigung des Anstellungsvertrages mit Zugang der Bekanntgabe des Abberufungsbeschlusses vorsieht (Az.: 8 U 122/15). Die Entscheidung ist jedoch noch nicht rechtskräftig. Die Nichtzulassungsbeschwerde wird beim Bundesgerichtshof (BGH) unter dem Aktenzeichen II ZR 347/16 geführt. Im vorliegenden Fall hat die Gesellschafterversammlung beschlossen, die Geschäftsführerin abzuberufen. Dem Anstellungsvertrag zufolge endet das Anstellungsverhältnis mit Abberufung durch die Gesellschafterversammlung per Zugang des Abberufungsbeschlusses. Einer auf die Beendigung des Anstellungsvertrages gerichteten Erklärung einer Partei bedarf es danach nicht. Die entsprechende Regelung im Anstellungsvertrag ist nach Ansicht des OLG Karlsruhe unwirksam. Das Anstellungsverhältnis ist damit durch die Abberufung als Geschäftsführerin nicht beendet worden. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

Foto: Sebastian Schobbert

„Die Regelung im Anstellungsvertrag (Koppelungsvereinbarung) verstößt gegen § 622 Absatz 5 Nr. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und ist deshalb unwirksam. Die in § 622 BGB geregelte Mindestkündigungsfrist gilt für Geschäftsführer einer GmbH auch dann entsprechend, wenn diese – wie im vorliegenden Fall – am Kapital der Gesellschaft beteiligt sind. Die von den Parteien vereinbarte Koppelungsvereinbarung sieht die sofortige Beendigung des Anstellungsvertrages mit Zugang der Bekanntgabe des Abberufungsbeschlusses vor. Die Koppelungsvereinbarung berücksichtigt demnach nicht die Mindestkündigungsfrist nach § 622 BGB. Dies führt zur Unwirksamkeit der Vereinbarung. Diese Rechtsfolge greift nach Ansicht des OLG Karlsruhe auch dann ein, wenn der Anstellungsvertrag nicht durch eine Kündigung aufgelöst wird, sondern die Beendigung des Anstellungsvertrages vereinbarungsgemäß durch den Widerruf der Organstellung eintreten soll.“ ■

ZAHL DER WOCHE

901

Euro betrug 2012 die durchschnittliche Steuerrückerstattung für Steuerpflichtige, die ausschließlich Einnahmen aus nicht-selbständiger Arbeit und eventuell Kapitaleinkünfte erzielten. 11,4 Millionen Steuerpflichtige erhielten im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung eine Steuererstattung, meldete das Statistische Bundesamt auf Basis der aktuellen Steuerstatistik. Besonders häufig waren Rückerstattungen zwischen 100 und 1.000 Euro (61 Prozent). Bei rund 10 Prozent der Betroffenen fiel die Rückzahlung geringer als 100 Euro aus. Beträge über 5.000 Euro erstatteten die Finanzämter in einem Prozent der Fälle. Eine Nachzahlung an das Finanzamt mussten 1,5 Millionen Steuerpflichtige leisten – der durchschnittliche Betrag lag bei 965 Euro. Die Nachzahlungen bewegten sich ebenso wie die Erstattungen mit einem Anteil von 59 Prozent besonders häufig im Bereich zwischen 100 und 1.000 Euro. Kleinere Beträge unter 100 Euro mussten 22 Prozent der Steuerpflichtigen zahlen. Hohe Summen über 5.000 Euro betrafen dagegen lediglich drei Prozent der Steuerpflichtigen. ■

Mat-Nr. 06505-5466