

Inhalt

3 Wohnungsbau: Das Baugewerbe fordert von der Politik Investitionsanreize – denn es fehlen nach wie vor Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment.

5 Potsdam: Die Vielseitigkeit und Vielfalt der Wohnungswirtschaft stand im Mittelpunkt des Verbandstages des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen.

8 Tag der Wohnungswirtschaft: Der GdW erwartet am 20. November zahlreiche hochkarätige Gäste in Berlin, den Auftakt bildet ein Pressefrühstück am Vortag.

25 Jahre Mauerfall – Koalition lobt Erfolge in den neuen Ländern

Berlin – Die Fraktionen des Deutschen Bundestages haben in der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Energie am 5. November 2014 unterschiedliche Schlüsse aus dem jüngsten Bericht der Bundesregierung zum Stand der deutschen Einheit gezogen. Während die Koalitionsfraktionen CDU/CSU und SPD auf die Erfolge verwiesen, vermissten die Oppositionsfraktionen DIE LINKE und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die ihrer Ansicht nach notwendigen Schlussfolgerungen aus den Analysen des Berichts.



Foto: brit berlin / pixelio.de

Mauerrest am Leipziger Platz in Berlin: Der Verfall vieler Innenstädte konnte nach dem Fall des „Eisernen Vorhangs“ aufgehalten werden.

Der Vertreter der Bundesregierung erläuterte in der Sitzung, 25 Jahre nach dem Mauerfall hätten sich die Lebensverhältnisse zwischen Ost- und Westdeutschland in den meisten Lebensbereichen angeglichen, „aber es gibt noch einiges zu tun“. In dem Bericht heißt es, der Aufbau Ost sei gelungen, und „die Weichen für eine wirtschaftlich dynamische und ökologisch verträgliche Entwicklung wurden gestellt“. Genannt werden zum Beispiel der Neu- und Umbau des Verkehrsnetzes.

Der Verfall vieler Innenstädte sei aufgehalten worden, und die Wohnsituation der Haushalte habe sich durch Sanierungen und energetische Modernisierungen sowie durch Neubauprojekte verbessert. „Noch nie waren in den letzten 60 Jahren die Städte in Ostdeutschland so attraktiv und das Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung – bei bezahlbaren Mieten – so qualitativ voll wie heute“, erklärte dazu **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Bund will Gebäudesanierung stärker fördern

Die Bundesregierung plant im Zuge des „Nationalen Aktionsplans Energieeffizienz“ steuerliche Erleichterungen bei der energetischen Gebäudesanierung, wie die *Rheinische Post* in ihrer Online-Ausgabe am 10. November 2014 berichtete. Als Teil des von Finanzminister Wolfgang Schäuble ab 2016 geplanten Investitionspakets könne ein bereits 2012 diskutiertes „Bonusmodell“, bei dem der jährliche Steuerbonus auf maximal 2.250 Euro begrenzt werden sollte, in veränderter Form wieder auf den Tisch kommen. (wi)

Verbrauch von Haushaltsenergie erstmals seit 2005 gestiegen

Der Verbrauch von Haushaltsenergie ist 2013 gegenüber dem Vorjahr um 3,9 Prozent gestiegen. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich der Verbrauch damit seit 2005 erstmals wieder signifikant. Am stärksten erhöhte sich der Verbrauch an Heizenergie (+ 4,6 Prozent). (wi)

Sozialausgaben steigen bis 2018 deutlich an

Die Sozialausgaben im Bundeshaushalt sollen bis zum Jahr 2018 um 12,6 Prozent steigen, wie die Bundesregierung in ihrer Antwort auf eine Kleine Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN schreibt. Während im Regierungsentwurf 2015 für die soziale Sicherung 152,4 Milliarden Euro vorgesehen sind, sollen diese Ausgaben 2018 insgesamt 171,6 Milliarden Euro betragen. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Zu diesem Ergebnis hätten maßgeblich die rund 89 Milliarden Euro Investitionen der vom GdW und den ostdeutschen wohnungswirtschaftlichen Regionalverbänden vertretenen Wohnungsunternehmen in die Sanierung der Wohnungsbestände, des Wohnumfeldes und – nicht zuletzt – der Entwicklung der Quartiere sowie der Städte beigetragen. Rund 87 Prozent des Wohnungsbestandes wurden energiesparend modernisiert.

„Die verheerende Umweltverschmutzung wurde gestoppt, und viele Altlasten sind heute beseitigt“, berichtet die Bundesregierung weiter. Gleichwohl liege die Arbeitsproduktivität in Ostdeutschland noch deutlich unter der in Westdeutschland. Zwar gibt es in den neuen Ländern einen Reindustrialisierungsprozess, aber der Vertreter der Bundesregierung sprach in der Sitzung von dem Mangel, dass keine großen Unternehmen ihren Sitz in den neuen Ländern hätten. Im Bericht heißt es dazu, der Industrieanteil an der gesamten Wirtschaftsleistung liege mit gut 15 Prozent (2013) etwa auf dem europäischen Vergleichswert. In Westdeutschland betrage der Industrieanteil allerdings 23 Prozent. Die CDU/CSU-Fraktion hob besonders die günstige Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt hervor. So heißt es im

Regierungsbericht, dass die Arbeitslosigkeit in Ostdeutschland auf dem niedrigsten Niveau seit der Wiedervereinigung liege. Zu den Hausaufgaben, die noch zu erledigen sind, gehört nach Ansicht der Unionsfraktion die Erhöhung der immer noch zu niedrigen Arbeitsproduktivität. Der Sprecher der SPD-Fraktion stellte fest, es sei viel erreicht worden, es gebe aber auch noch viel zu tun. Auch er verwies auf die günstige Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote liege in Thüringen und Sachsen unter dem Niveau von westlichen Ländern wie Nordrhein-Westfalen.

Die Fraktion DIE LINKE stellte fest, der Bericht sei in der Analyse besser als die Vorgängerberichte. Es fehlten aber die Schlussfolgerungen. Ein Sprecher forderte, die Erfahrungen, die im Osten etwa bei der Stadtsanierung gemacht worden seien, würden nicht genutzt. Ein weiteres Beispiel seien die einzigartigen Erfahrungen im Osten mit der Kinderbetreuung. Auch BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vermissen die Schlussfolgerungen aus den Analysen des Berichts. Beim Thema Arbeitslosigkeit wurde darauf verwiesen, dass die Arbeitslosenquote in einigen Gebieten der neuen Länder immer noch Höchststände habe. Auch beim Steueraufkommen gebe es nach wie vor erhebliche Unterschiede.

(hib/schi) ■

DESWOS

sambia

Selbsthilfe

Dafina macht Druck. Mit einer Ziegelpresse. Sie möchte SELBER BAUEN und Ziegel verkaufen. Die DESWOS hilft ihr!

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

deswos.de

DESWOS-Spendenkonto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

Immobilienwirtschaft warnt vor Rückschritt im parlamentarischen Verfahren zur Mietpreisbremse

Berlin – Die Forderung des Bundesrates, zentrale Regelungen des Gesetzentwurfes zur Mietpreisbremse zu überarbeiten, stößt auf heftige Kritik seitens der Immobilienwirtschaft. Der Versuch der Länderkammer, die gegenüber dem Referentenentwurf im Konsens der Koalitionsfraktionen vereinbarten Korrekturen rückgängig zu machen, sei Gift für das Investitionsklima. Das Ergebnis wäre eine „Ein-Schritt-vor-und-zwei-Schritt-zurück-Politik“, die den Neubau als das einzig probate Mittel gegen angespannte Wohnungsmärkte und steigende Mieten abwürgt, so die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) zur Position der Bundesländer.

Geht es nach den Ländern, soll die Regelung, wonach neu errichtete Wohnungen generell von der Mietpreisbremse ausgeklammert sind, nur noch für fünf Jahre nach der ersten Vermietung gelten. „Damit wird die Mietpreisbremse wieder genau zu der Investitionsbremse, die sie zu Beginn des Gesetzgebungsverfahrens war und der man zu Recht mit der unbefristeten Ausnahmeregelung zu Leibe gerückt ist“, erklärte **Jens-Ulrich Kießling**, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des Immobilienverbandes IVD.

Erwartungsgemäß haben sich die Länder am 7. November 2014 auch auf die Forderung verständigt, die vier Kriterien abzu-

schaffen, die geprüft werden müssen, um ein Gebiet als angespannten Wohnungsmarkt bezeichnen zu können. Die Hürden, die im Gesetzentwurf für den Einsatz der Mietpreisbremse errichtet wurden, seien ohnehin viel zu niedrig, kritisierte die BID. Es dürfe nicht allein dem Gutdünken der Bundesländer überlassen bleiben, wo die Mietpreisbremse eingesetzt werden soll, so der Appell an die Bundesregierung. Stattdessen müssten die Kriterien im weiteren parlamentarischen Verfahren deutlich präzisiert werden, um einem inflationären Einsatz der Mietpreisbremse und einem Anstieg von Mietrechtsprozessen Einhalt zu gebieten.

Zudem sollte die Mietpreisbremse aus Sicht der Wohnungswirtschaft nur in den

Städten angewendet werden, in denen es einen qualifizierten Mietspiegel gibt. Denn gerade der qualifizierte Mietspiegel Sorge für Akzeptanz, Vertrauen und nachprüf-bare Klarheit über die verlangte Miethöhe. „Streit über die rechtmäßige Miete könnte dann im Keim erstickt und eine ansonsten zu befürchtende Prozessflut vermieden werden. Dies muss in der weiteren parlamentarischen Beratung geregelt werden“, so **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Sollte die Mietpreisbremse dennoch nicht an die Existenz eines qualifizierten Mietspiegels gekoppelt werden, so sollten zumindest einheitliche Ermittlungsmethoden für Mietspiegel gelten.

(hegelschi) ■

Wohnungswirtschaft fordert mehr Engagement für altersgerechten Umbau von Wohnungen

Berlin – „Die Wohnungswirtschaft ist Vorreiter, wenn es darum geht, älteren Menschen oder Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen“, erklärte Dr. Christian Lieberknecht, Mitglied der Geschäftsführung des Branchendachverbands GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, am 10. November 2014 anlässlich einer öffentlichen Anhörung im Ausschuss für Arbeit und Soziales des Deutschen Bundestages.

In 2013 wiesen rund 350.000 von rund sechs Millionen GdW-Wohnungen einen barrierearmen oder barrierefreien Standard auf. Das sind sechs Prozent aller GdW-Wohnungen. Bundesweit sind dagegen nur etwa 1,5 Prozent – rund 600.000 Wohnungen – altersgerecht ausgestattet. Zudem bieten GdW-Unternehmen häufig spezielle Dienstleistungen und Pflegeangebote für ältere Menschen an, die zunehmend durch neue technische Assistenzsysteme ergänzt werden.

Angesichts der dynamischen Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen und einer Verdreifachung der Zahl der über 80-Jährigen bis zum Jahr 2050 auf gut 10 Millionen Menschen herrscht dennoch großer Handlungsbedarf. „Wir brauchen mehr barrierearme Wohnungen“, erklärte Lieberknecht. Studien zufolge betrage allein

der Mehraufwand, um einen altersgerechten Wohnstandard für mobilitätseingeschränkte ältere Menschen zu erreichen, durchschnittlich 7.200 Euro pro Wohnung.

Der GdW fordert daher:

- Zur Förderung barrierefreier und barrierearmer Umbauten sollte das bestehende Programm „Altersgerecht umbauen“ mit dem Fokus einer Zuschussförderung für Eigentümer und Mieter stärker finanziell unterlegt werden.
- Kostengünstiger Neubau ist auch eine Förderung von Barrierefreiheit. Studien zufolge können Maßnahmen wie beispielsweise die Einführung einer linearen Abschreibung (AfA) in Höhe von vier Prozent jährlich und eine verbilligte Abgabe von Baulandgrundstücken die Kaltmiete bei Neubaumieter um bis zu 4,14 Euro pro Quadratmeter senken und dadurch die gleichberechtigte

Teilhabe älterer und physisch oder kognitiv eingeschränkter Menschen in vielen Regionen wirksam befördern.

- Barrieren im Gebäudebestand sollten anlässlich von Modernisierungen sowie im Fall besonderer Bedarfe vermindert werden.
- Es darf keine verbindliche Anwendung des barrierefreien Standards bei Bestandsbauten geben. Das wäre wirtschaftlich und baulich nicht machbar – und ist in der Praxis nicht notwendig, da für viele Menschen ein barrierearmer Standard völlig ausreichend ist.
- Darüber hinaus sollten bei den Zuschüssen von Pflegekassen zu wohnumfeldverbessernden Maßnahmen unter anderem auch Einbauten zur Erhöhung der Selbstständigkeit im Bereich technischer Assistenzsysteme in der Wohnung einbezogen werden. (burklschi) ■

Baugewerbe fordert Investitionsanreize für Wohnungsbau

Berlin – „Die Bauwirtschaft ist und bleibt die Konjunkturlokomotive der deutschen Volkswirtschaft. Noch hat sie genügend Kohlen im Feuer, um auch Impulse für die gesamte Volkswirtschaft zu geben“, erklärte der Präsident des Zentralverbandes Deutsches Baugewerbe (ZDB), Dr.-Ing. Hans-Hartwig Loewenstein, anlässlich des Deutschen Baugewerbetages am 5. November 2014 in Berlin. Der ZDB-Präsident warnte jedoch insbesondere mit Blick auf den Wohnungsbau und die Infrastruktur vor einem wirtschaftlichen Abschwung seiner Branche, sollten notwendige Investitionen ausbleiben.

Mit Blick auf die aktuelle Situation im Wohnungsbau kritisierte Loewenstein vor allem die politisch indizierten Standards und Anforderungen, zum Beispiel bei der Energieeffizienz, dem Schall- und Brandschutz sowie der Barrierefreiheit, die das

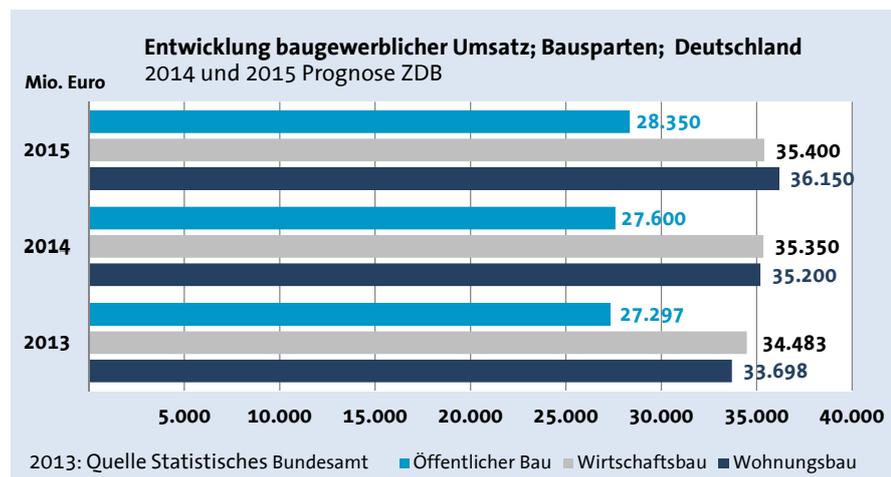
Bauen teuer gemacht hätten. Daraus resultierten zwangsläufig Mieten von rund 10 Euro pro Quadratmeter. Vor diesem Hintergrund sei die Erhöhung der Absetzung für Abnutzung (AfA) von zwei auf vier Prozent notwendig, um niedrigere Mieten zu errei-

chen. Der ZDB-Präsident erinnerte daran, dass beim Neubau von Wohnungen rund ein Drittel der Investitionssumme in Form von Steuern und Sozialabgaben in den staatlichen Kassen lande.

Investive Impulse der Politik notwendig

Loewenstein forderte in diesem Zusammenhang investive Impulse der Politik, denn es fehlten nach wie vor Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment. Er wies insbesondere auf die Notwendigkeit einer Erhöhung der AfA von zwei auf vier Prozent hin. Diese entspreche auch dem tatsächlichen Wertverzehr einer Immobilie, denn gerade die moderne Haustechnik sei oftmals bereits nach 25 Jahren veraltet und müsse ausgetauscht werden. Loewenstein forderte alle drei staatlichen Ebenen auf, ihren Beitrag zur Lösung der Wohnungsbauproblematik zu leisten: den Bund durch die Erhöhung der AfA, die Länder durch

Weiter auf Seite 4 ➔



➔ Fortsetzung von Seite 3

Investitionen in den sozialen Wohnungsbau sowie die Kommunen durch Bereitstellung von kostengünstigem Bauland.

Weiterhin verlangte der ZDB-Präsident mehr Anstrengungen und vor allem Klarheit im Hinblick auf die energetische Gebäudesanierung. Hier müsse die Energieeinsparung im Fokus stehen. „Die Energie, die nicht gebraucht wird, muss erst gar nicht produziert und über lange Trassen von Nord nach Süd transportiert werden.“ Momentan sei die Sanierung aber ins Stocken geraten, denn auf Seiten der Hausbesitzer herrsche Unklarheit und Unsicherheit. Eine steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung könne dem Sanierungsprozess neuen Schub geben. „Hier muss die Bundesregierung endlich Farbe bekennen“, so Loewenstein.

Baukonjunktur trotz Rückgangs noch im Plus

„Den Umsatz im Bauhauptgewerbe sehen wir in 2014 bei 98,1 Milliarden Euro, das ist eine Steigerung um 2,8 Prozent. In 2015 könnte mit einer Steigerung um zwei Prozent die 100-Milliarden-Euro-Grenze erreicht werden. Die Beschäftigung wird in diesem und im nächsten Jahr auf stabilem Niveau bei 760.000 Personen liegen“, so Loewenstein zu den Konjunkturaussichten für das deutsche Baugewerbe. Ursprünglich war der Verband von einem Umsatzzuwachs von 3,5 Prozent ausgegangen. Der Wohnungsbau bleibe weiterhin der Impulsgeber der Baukonjunktur, wobei sich auch hier die Erwartungen nicht erfüllt hätten. Mit 21,5 Milliarden Euro werde der Vorjahresumsatz per August 2014 um sechs Prozent übertroffen. Auch die Baugenehmigungszahlen lägen

weiter deutlich im Plus, wobei allerdings im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser 2.500 Wohnungen weniger genehmigt wurden, als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Insgesamt wurden bis August circa 164.000 Wohnungen in neuen Wohngebäuden, inklusive Wohnheime, genehmigt. Das sind insgesamt nur rund 8.000 mehr als vor einem Jahr, wobei es bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ein Plus von 10.500 gibt. „Obwohl in den Sommermonaten die Dynamik im Auftragseingang nachgelassen hat, rechnen wir immer noch mit einem Umsatzwachstum von 4,5 Prozent im Wohnungsbau, das entspricht 35,2 Milliarden Euro. Für 2015 gehen wir allerdings nur noch von einer Steigerung um 2,5 Prozent aus“, so der ZDB-Präsident.

(ber/schi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie auf www.zdb.de

Mehr als ein Wohnungsanbieter – Housing Europe besucht Spar- und Bauverein Dortmund

Dortmund – Eine Delegation von Housing Europe – des Europäischen Verbindungsausschusses zur Koordinierung der sozialen Wohnungswirtschaft – hat Ende Oktober 2014 die Spar- und Bauverein eG Dortmund besucht. Vor Ort haben sich Mitarbeiter der europäischen Vertretung der Wohnungswirtschaft mit Sitz in Brüssel ein Bild davon gemacht, welchen Einfluss die Arbeit eines Wohnungsanbieters auf das Stadtleben hat.

Die Spar- und Bauverein eG Dortmund verfügt über rund 12.000 Wohnungen und mehr als 18.600 Genossenschaftsmitglieder in einer der größten Städte des Ruhrgebietes – dem einstigen industriellen Zentrum Europas, das heute vor zahlreichen Herausforderungen steht. Gegründet im Jahr 1893, hat der Spar- und Bauverein weit über ein Jahrhundert hinweg die Leben der Menschen im Herzen des Ruhrtales verändert.

Als Mitglied der Wohnungswirtschaft im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen – und nicht nur genossenschaftlicher Anbieter von Wohnungen, sondern auch Institution mit Spareinrichtung –, setzt der Spar- und Bauverein einen weit gefassten sozialen Auftrag in die Praxis um. Kapital, das über die Spareinrichtung gesammelt wird, wird in Wohnprojekte investiert und garantiert der Organisation damit Liquidität sowie eine nachhaltige Finanzierung. Mit einem soliden Volumen von Spareinlagen von rund 88 Millionen Euro trägt der Spar- und Bauverein zu einem relativ „entspannten“ Wohnungsmarkt in der Region bei.

Soziale Integration ist ein wesentliches Element des Auftrags der Organisation, denn

Dortmund und das umliegende Ruhrgebiet sind traditionell – seit über 130 bis 140 Jahren – ein sogenannter Schmelztiegel in Deutschland. Angesichts einer seit Jahren konstant steigenden Einwandererzahl und der Finanzkrise ist auch die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum stetig gewachsen. Gleichzeitig ist Arbeitslosigkeit eine große Herausforderung in der Bevölkerung vor Ort, wo der Anteil der Menschen ohne Arbeit bei einer Einwohnerzahl von 560.000 auf 13 Prozent geklettert ist.

Beim Thema Innovation ist der Spar- und Bauverein in der Planung von Energie-Plus-Häusern aktiv – also Gebäuden, die mehr Energie produzieren können, als sie verbrauchen und damit noch einen Schritt weiter gehen als Nullenergiehäuser.

„Die hier erläuterten Tätigkeiten entsprechen der Definition eines verantwortlichen Wohnungsanbieters, die wir gemeinsam mit dem Internationalen Gewerkschaftsbund im Rahmen der sogenannten ERHIN-Initiative entwickelt haben“, erklärte Sorcha Edwards, Generalsekretärin von Housing Europe. „Zu dieser Definition gehören ökonomische Nachhaltigkeit, Bezahlbarkeit für die genossenschaftlichen



Foto: Housing Europe

Die Besuchergruppe von Housing Europe mit Vertretern der Spar- und Bauverein eG Dortmund.

Mieter und eine optimale Zusammenarbeit mit Behörden, örtlichen Nichtregierungsorganisationen und Unternehmen, um auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Gemeinschaften vor Ort eingehen zu können. Beim Thema Umwelt sehen wir, dass sich Niedrigenergie-Bauweisen sowie die Nutzung erneuerbarer Energiequellen bei dem ersten Mehr-Energie-Bauprojekt, das im kommenden Jahr fertiggestellt werden soll, etablieren. Das zeigt: Das 'Fit-Machen' der Wohnungen für die Mieter ist hier eine Hauptaufgabe.“

(gom/schi) ■

➔ Weitere Fotos sowie Infos in englischer Sprache finden Sie auf www.housingeurope.eu unter „Blog“

Baden-Württemberg: Novellierte Bauordnung verhindert mehr Wohnungsbau – zukünftig höhere Baukosten und längere Genehmigungsverfahren

Stuttgart – „Für den Wohnungsneubau ist das heute ein schwarzer Tag. Die Landesregierung hat mit der Novellierung der Landesbauordnung (LBO) ein überregulierendes und kostentreibendes Gesetz geschaffen, das durch lange Genehmigungsprozesse und weitere Verteuerungen beim Neubau noch von sich reden machen wird“, sagte Sigrid Feßler, Verbandsdirektorin des Verbandes baden-württembergischer Wohnung- und Immobilienunternehmen (vbw), am 5. November 2014 nach der Beschlussfassung im Stuttgarter Landtag.

Der vbw hatte schon zuvor die zunehmenden Zwänge kritisiert. Nicht jede Wohnung benötige zwei wettergeschützte, diebstahlsichere Fahrradstellplätze. Auch die geforderte Begrünung baulicher Anlagen, die verlangte höhere Zahl barrierefreier Wohneinheiten und die Einschränkung des Kenntnissgabeverfahrens hält der Verband für falsch. „Nicht jedes neue Haus muss ein begrüntes Flachdach oder Efeu an den Wänden haben. Die Zwangsbegrünung macht das Bauen noch teu-

rer und erhöht durch die notwendige Pflege die laufenden Wohnkosten. Sie kann zu Schäden an der Fassade und zu Rechtsstreitigkeiten führen“, so Feßler. Insbesondere die Vorschrift, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten ein Geschoss barrierefrei gestalten zu müssen, werde den Wohnungsbau deutlich verteuern. „Die sozial-ökologische Gängelung der Bauherren nimmt weiter zu. Nicht der Markt, sondern Ordnungspolitik prägt zunehmend das Bauen in Baden-

Württemberg“, so die Verbandsdirektorin. Es liegt im Interesse eines jeden Bauherren, die Marktbedürfnisse zu untersuchen und entsprechend des Bedarfs vor Ort Fahrradstellplätze oder barrierefreie Wohnungen zu errichten. „Starre Regelungen, wie sie in der LBO-Novelle festgelegt sind, gehen an den regionalen Bedürfnissen der Menschen in Baden-Württemberg vorbei und werden die Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum nicht fördern“, so die Verbandsdirektorin. (schulschi) ■

Die ganze Vielfalt der Wohnungswirtschaft – Verbandstag in Berlin-Brandenburg

Potsdam – Rekordbeteiligung, gute Stimmung und ein abwechslungsreiches Programm: Das war der 110. Verbandstag des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) am 3. und 4. November 2014 in Potsdam. Unter dem Motto „Perspektivisch Wohnungswirtschaft“ ging es um 25 Jahre Mauerfall – und um Vielseitigkeit und Vielfalt der Wohnungswirtschaft in Berlin-Brandenburg.

Bestimmendes Element dieses Verbandstages waren die vielen Ebenen, auf denen die rund 360 BBU-Mitgliedsunternehmen sich für gutes Zusammenleben und positive Wirtschaftsstandorte einsetzen. Zum Ausdruck gebracht wurde diese Vielfalt auch durch das grafische Leitmotiv der Veranstaltung: die kaleidoskopierte Ansicht von Wohngebäuden von BBU-Mitgliedsunternehmen.

Bewegender Festvortrag

Anlässlich des besonderen Jubiläumsjahrs hatte der BBU das „Gedächtnis der Nation“, den renommierten Historiker Prof. Dr. Guido Knopp, als Festredner gewonnen. Sein Vortrag „Die Wende – Sternstunde der Deutschen“ wurde von Videosequenzen aus der Wendezeit begleitet und berührte viele Gäste tief. Gebannt folgten sie seinen kenntnisreichen und von vielen persönlichen Erfahrungen begleiteten Ausführungen, die noch während des gesamten weiteren Nachmittags und Abends die Gespräche bestimmten.

BBU begrüßte rund 1.000 Gäste

Volles Haus: Der Einladung des BBU zu öffentlicher Veranstaltung, Brandenburg-Abend und Mitgliederversammlung folgten rund 1.000 Gäste. Die BBU-Vorstände Maren Kern und Prof. Dr. Klaus-Peter Hille-

brand sowie BBU-Verbandsausschussvorsitzender Thomas Kleindienst konnten dabei wieder zahlreiche prominente Vertreter aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft begrüßen: unter anderem Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium, Kathrin Schneider, frisch ernannte Brandenburger Ministerin für Infrastruktur und Landespla-

nung, Berlins Stadtentwicklungsstaatssekretär Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup, Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, zahlreiche Abgeordnete, hochrangige Repräsentanten von Bundes- und Landesbehörden sowie Vor-

Weiter auf Seite 6 ➡



Foto: BBU

Gespanntes Zuhören: Prof. Dr. Guido Knopp, Bundesbau-Staatssekretär Gunther Adler, BBU-Vorstand Maren Kern, Berlins Stadtentwicklungsstaatssekretär Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup, BBU-Vorstand Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand und GdW-Präsident Axel Gedaschko (v. l.)

➔ Fortsetzung von Seite 5

stände und Geschäftsführer befreundeter Verbände und partnerschaftlich verbundener Unternehmen. Auf der begleitenden Fachausstellung präsentierten 32 Unternehmen ihr Leistungsspektrum und konnten auf dem Sekt- und Cocktailempfang im Anschluss an den öffentlichen Teil des Verbandstages gute Gespräche mit den Gästen führen.

**Wohnungswirtschaft:
Starke Partnerin**

In ihren Grußworten würdigten die Politiker die zentrale Rolle der Wohnungswirtschaft bei den differenzierten Entwicklungsprozessen in Berlin-Brandenburg. „Die Wohnungswirtschaft und die Politik haben das gemeinsame Ziel, bezahlbaren und zukunftsgerechten Wohnraum bereit zu stellen, der allen Generationen und sozialen Schichten gleichermaßen dient“, unterstrich BBU-Vorstand Maren Kern in ihrer Rede. Dabei ging sie besonders auf die zahlreichen Herausforderungen und Veränderungen ein, die 2014 der Wohnungswirtschaft gebracht hat. Bei ihrer Bewältigung seien vor allem auch verlässliche Rahmenbedingungen notwendig. Ihre Mahnung dabei: „Getreu unserem Motto ‚Wir sind Wohnen‘ stehen unsere Mitgliedsunternehmen für die feste Verbundenheit mit Berlin-Brandenburg. Deshalb stehen wir auch an der Seite der Politik, wenn es darum geht, die großen Zukunftsherausforderungen anzupacken und zu gestalten. Dieses Gestalten wird freilich umso besser gelingen, je mehr dabei auf die grundlegenden Funktionsweisen unserer sozialen Marktwirtschaft vertraut wird – und auf die erwiesene soziale Verantwortung von Unternehmen.“

BBU-Immobilienpreis 2014

Neben dem Vortrag von Prof. Knopp, den Reden und Grußworten war die Verleihung des BBU-Immobilienpreises 2014 ein weiterer Höhepunkt des Verbandstages. Die beiden besten Absolventen des MBA-Studienganges der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft, Berlin, wurden von BBU-Vorstand Kern und dem geschäftsführenden BBA-Vorstand Dr. Hans-Michael Brey ausgezeichnet.

Bericht des Vorstandes: Starke Bilanz

Die Gesamtschau auf 2014 und die vielen Herausforderungen der Zukunft standen auf der Mitgliederversammlung am 4.



Foto: BBU

Brandenburgs neue Infrastrukturministerin:
Kathrin Schneider

November 2014 im Mittelpunkt. Während Prof. Dr. Hillebrand in seinem Berichtsteil vor allem auf die anhaltenden Ausläufer der Finanzkrise sowie steuer- und gesellschaftsrechtliche Entwicklungen einging, hob Maren Kern das starke und positive Image des BBU und seinen vielschichtigen Einsatz für die Interessen der Mitgliedsunternehmen hervor. Der Verband genieße bei seinen Partnern in Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit hohes Ansehen – wichtige Grundlage für seine konsequente und erfolgreiche Interessenvertretungsarbeit. „Immer ist unser Engagement wesentliche Voraussetzung dafür, dass Gespräche überhaupt erst mal in Gang kommen“, so Kern. „Damit wird Problembewusstsein vermittelt, Themen kommen auf die Agenda, es entsteht Raum für Verhandlungen. Erst durch diese Tür kann dann Praxiswissen und Expertise Eingang in politische Diskussionen und Entscheidungen finden. Das Erzielen von Verbesserungen wird immer das Bohren ganz dicker Bretter bleiben. Der BBU ist dabei aber die Bohrmaschine, die diese Verbesserungen überhaupt erst möglich macht“, sagte BBU-Vorstand Kern.

GdW-Goldmedaille an Frank Bielka

Ein weiterer Höhepunkt am zweiten Tag des Verbandstages war die feierliche Verleihung der Goldmedaille des GdW an den früheren Vorsitzenden des BBU-Verbandsausschusses, Frank Bielka. GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht würdigte bei der bewegenden Auszeichnung die großen Verdienste Bielkas um die Wohnungswirtschaft. Der Termin für den BBU-Verbandstag 2015 steht bereits fest: Er findet am 4. und 5. November 2015 im bcc Berlin statt. (ebe/schi) ■

Wohnungswirtschaft in Norddeutschland spricht sich gegen geplanten Rostocker Heizkostenspiegel aus

Hamburg – Seit Jahren plant die Hansestadt Rostock die Einführung eines Betriebs- und Heizkostenspiegels. Damit möchte sie unter anderem die stetig steigenden Kosten im Sozialbereich senken. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) kritisiert diese Pläne.

„Die Aussagefähigkeit des Heizkostenspiegels ist begrenzt, da die Heizkostenbelastung nur zeitlich verzögert dargestellt werden kann“, erklärte VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege. „Für das aktuelle Wirtschaftsjahr und für die Heizkostenabrechnung der Unternehmen ist dieses Instrument nicht aussagekräftig. Heizkostenspiegel können nur pauschale Sachverhalte darstellen, nicht aber die jeweilige konkrete Wohnungssituation des einzelnen Mieters. Die von der Hansestadt beabsichtigten Kürzungen liegen nicht im Interesse unserer Mitgliedsunternehmen und der Mieter,

deren Wohnkosten nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) übernommen werden. Wenn Mieter Heizverbrauch verursachen, der über den Durchschnittswerten liegt, befürchten wir, dass seitens der Behörden aufgrund des Heizkostenspiegels keine Einzelfallprüfungen mehr stattfinden werden. Da die Wohnungen mit unterschiedlichen technischen Heizsystemen und Dämmungen ausgestattet sind, ergeben sich unterschiedliche Heizkosten. Eine entsprechende Ausdifferenzierung, die für die gerechte Beurteilung der konkreten Heizkostenbelastung erforderlich wäre, kann deshalb durch den geplanten

Heizkostenspiegel nicht geleistet werden. Mittelwerte spiegeln nicht die reale Vielfalt wider“, so Wege. „Unsere Mitgliedsunternehmen leisten ihren Beitrag zum Klimaschutz. Seit der Wende haben sie weit über 10 Milliarden Euro in ihre Bestände in Mecklenburg-Vorpommern investiert“, so Wege weiter. „Im Verhältnis zu den übrigen fünf neuen Ländern weisen unsere Wohnungen den besten energetischen Standard auf. Unsere Verbandsunternehmen bieten sicheres und bezahlbares Wohnen, auch in Rostock.“ (hitschi) ■

Integrative Mehrgenerationen-Anlage

27. November 2014, Dresden

Bundesweit sind die 2012 fertig gestellten und mehrfach prämierten Claudius-Höfe in Bochum das erste integrative Mehrgenerationen-Wohnprojekt in dieser Größenordnung. Der Wohnungsmix bietet studentische Appartements, betreute Wohngruppen, familiengerechte Stadthäuser, Geschosswohnungen sowie Gästewohnungen und wird durch gemeinschaftlich nutzbare Flächen, Freiräume, kleinteilige Läden und Gewerbeeinheiten ergänzt. In diesem Seminar wird das außergewöhnliche Wohnprojekt detailliert vorgestellt sowie die Rahmenbedingungen und Projektprozesse bis zur Übergabe erläutert. Der Projektbericht wird ergänzt durch einen Überblick zu Themen der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau.

Weitere Infos: vdw Sachsen, Dr. Thomas Hesse, Telefon: 0351/4917717, E-Mail: bildung@vdw-sachsen.de, Internet: www.vdw-sachsen.de

Neues zum Mietrecht

27. November 2014, Bochum

Am 1. Oktober 2014 hat das Bundeskabinett das Gesetz zur „Mietpreisbremse und zum Bestellerprinzip“ beschlossen. Es wird aller Voraussicht nach im Frühjahr 2015 in Kraft treten. In diesem Seminar werden das Gesetz, die geplante Neufassung des Mietspiegels und die Mieterhöhung nach Modernisierung erläutert. Zudem werden aktuelle Gerichtsurteile vorgestellt.

Weitere Infos: EBZ, Bettina Mannel, Telefon: 0234/9447510, E-Mail: b.mannel@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

Ergänzungsbebauung und intensivere Flächennutzung 9. Dezember 2014, Berlin

Was tun, wenn Flächen für Neubau nicht zu bekommen sind? Dann rücken die eigenen Grundstücke in den Blick. Ergänzungsbebauung und Freiflächennutzung im Quartier lauten die Lösungen, die sich anbieten. Auf diesem Weg zu mehr Wohnraum lauern allerdings auch einige Fallen. Unter dem Titel „Nachverdichtung als Ergänzung und Alternative zu Neubau“ wird das Thema umfassend aufbereitet.

Weitere Infos: BBA, Christine Weigert, Telefon: 030/23085511, E-Mail: christine.weigert@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

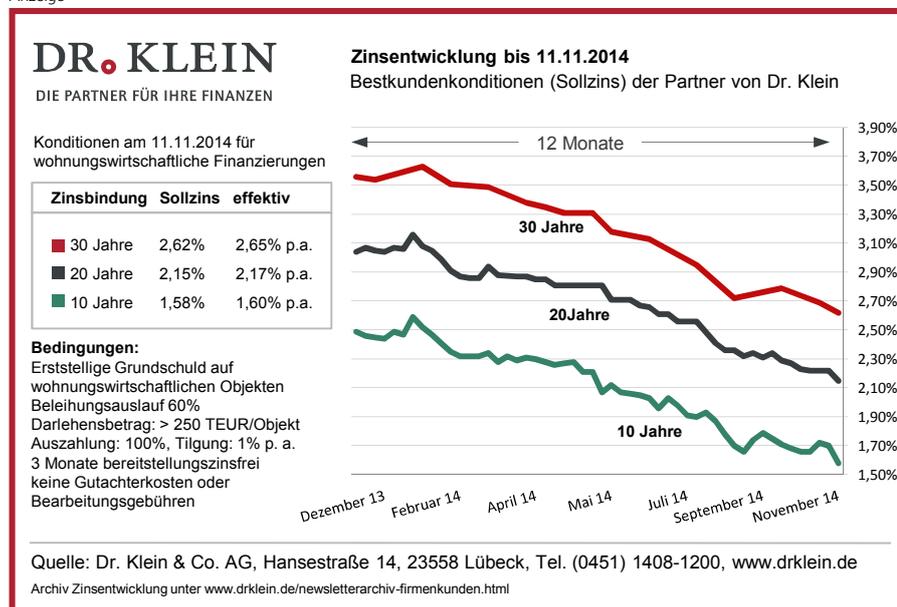
PERSÖNLICHES

Michael Lott, Vorstandsmitglied der Ulmer Heimstätte eG, feierte am 9. November 2014 seinen 55. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Thomas Kleindienst, Kaufmännischer Vorstand der WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG, ist seit 1. Oktober

2014 neuer Vorsitzender des Verbandsausschusses des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Er tritt damit die Nachfolge von Frank Bielka an, der zum 30. September 2014 sowohl als Vorstand der Berliner degewo AG als auch als Vorsitzender des BBU-Verbandsausschusses ausgeschieden ist.

Anzeige

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

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

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:
Andreas Schichel, Klaus Schrader

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

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

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

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

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:

112 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 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 Menüpeile 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.



19. + 20. November 2014, Berlin

Tag der Wohnungswirtschaft 2014 – Pressefrühstück zum Auftakt

Zum Auftakt seines „Tag der Wohnungswirtschaft“ lädt der größte Branchendachverband GdW am 19. November 2014 um 10 Uhr zu einem Pressefrühstück in den Berlin Capital Club am Gendarmenmarkt. Ein Jahr nach der Bundestagswahl zieht GdW-Präsident Axel Gedaschko Bilanz und gibt Auskunft über die aktuellen und künftigen Herausforderungen für Vermieter und Mieter in Deutschland. Pressevertreter können sich unter presse@gdw.de akkreditieren.

„Tag der Wohnungswirtschaft“ Fortsetzung ➔

Recht so

Recht des Insolvenzverwalters zur Kündigung der Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft in Altfällen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 18. September 2014 (Az.: IX ZR 276/13) entschieden, dass in Altfällen der Insolvenzverwalter zur Kündigung der Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft berechtigt ist. Die gesetzliche Neureglung in § 67 c Genossenschaftsgesetz (GenG) rechtfertigt es nicht, auf eine vor ihrem Inkrafttreten ausgesprochene Kündigung der Mitgliedschaft des Schuldners entgegen der bisherigen Rechtsprechung das insolvenzrechtliche Kündungsverbot für gemieteten Wohnraum entsprechend anzuwenden. In dem zugrunde liegenden Fall wurde am 10. Mai 2011 das Verbraucherinsolvenzverfahren über das Vermögen eines Genossenschaftsmitglieds eröffnet. Dieses hielt Genossenschaftsanteile von 1.440 Euro abzüglich abgetretener Anteile von 500 Euro. Genossenschaftsanteile in dieser Höhe mussten nach der Satzung für die Nutzung der vom Schuldner bewohnten Genossenschaftswohnung übernommen werden. Der Insolvenzverwalter beziehungsweise der Treuhänder kündigte die Mitgliedschaft am 14. Juni 2012 und forderte die Genossenschaftsanteile zur Auszahlung. Dem widersprach die Wohnungsgenossenschaft.

EXPERTENMEINUNG von RA Monika Kegel Referentin des GdW

„Mit der Entscheidung hält der BGH an seiner bisherigen Rechtsprechung fest (Bestätigung von BGZ 180, 185). Eine andere rechtliche Ansicht sei auch deshalb nicht geboten, weil der Gesetzgeber durch die Reform des Restschuldbefreiungsverfahrens in das GenG mit § 67c eine neue Norm eingefügt hat, nach der die Mitgliedschaftskündigung durch den Insolvenzverwalter unter bestimmten Voraussetzungen ausgeschlossen ist. § 67 c GenG sei auf den zu entscheidenden Fall nicht unmittelbar anwendbar, weil die Regelung erst am 19. Juli 2013, mithin mehr als ein Jahr nach der vom Insolvenzverwalter ausgesprochenen Kündigung in Kraft getreten ist. Auch könne aus der späteren Änderung eines Gesetzes im Allgemeinen nicht ohne Weiteres geschlossen werden, dass der Gesetzgeber schon zu einem früheren Zeitpunkt einen entsprechenden Regelungswillen gehabt habe. Spannender in den Altfällen ist die gerichtlich (noch) nicht entschiedene Frage, ob § 67 c GenG auch in den vor dem 19. Juli 2013 begonnenen Verbraucherinsolvenzverfahren auch Anwendung findet, wenn die Kündigung der Mitgliedschaft durch den Insolvenzverwalter nach Inkrafttreten ausgesprochen wurde beziehungsweise wird. Hierzu gibt zum Teil die Auffassung, dass die neue Regelung erst für alle ab 19. Juli 2013 beantragten Insolvenzverfahren gelte. Zuzustimmen ist der Ansicht (vgl. u.a. Ahrens, NJW 2014, S. 1841), dass die neuen Bestimmungen des GenG seit dem 19. Juli 2013 für alle Insolvenzverfahren gelten, also auch in den zuvor beantragten. In diesen Altfällen ist daher ab 19. Juli 2013 bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 67c GenG das Kündigungsrecht des Insolvenzverwalters ausgeschlossen. Dies ergibt sich unmittelbar aus der Norm des § 67c GenG und daraus, dass ein systematischer Bezug in der Übergangsregelung des Art. 103 h EGIInso auf das Genossenschaftsrecht fehlt.“



Foto: Sebastian Schobbert

Unter dem Motto „90 Jahre Wohnungswirtschaft – Zukunft beginnt zuhause“ treffen sich am 20. November 2014 Wohnprofis aus ganz Deutschland zum Tag der Wohnungswirtschaft des größten Branchendachverbandes GdW in Berlin. Zum Tag der Wohnungswirtschaft werden zahlreiche Topentscheider aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft erwartet. Bundesarbeitsministerin **Andrea Nahles** (SPD), der Internet-Guru und Autor Dr. **Willms Buhse**, der Olympia-Koordinator **Klaus Grewe** sowie der Journalist und Autor Dr. **Hajo Schumacher** werden zu den zahlreichen hochkarätigen Gästen gehören. (schi) ■

➔ **Weitere Informationen zu Programm und Anmeldung finden Sie auf www.gdw.de**

ZAHL DER WOCHE

10,3

Prozentpunkte ist der Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch in Deutschland seit 1990 gestiegen. Er lag Ende 2013 bei 12,3 Prozent. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, erhöhte sich der Anteil erneuerbarer Energien am Stromverbrauch sogar von 1990 bis 2013 von 3,4 Prozent auf 25,4 Prozent. Die Anteile der einzelnen erneuerbaren Energieträger am gesamten Endenergieverbrauch aus erneuerbaren Energien sind sehr unterschiedlich. Im Jahr 2013 entfielen 62 Prozent auf Bioenergien, 17 Prozent auf Windenergie, neun Prozent auf Fotovoltaik und sieben Prozent auf Wasserkraft. Entsprechend der Struktur am gesamten Energieaufkommen erneuerbarer Energien entfielen im Jahr 2013 auf die Stromerzeugung 48 Prozent, auf die Wärmeerzeugung 42 Prozent und auf die biogenen Kraftstoffe 10 Prozent.