

Inhalt

- 2 Europawahl:** Auf europäischer Ebene muss die Politik künftig stärker als bisher mit der Immobilienwirtschaft zusammenarbeiten. Ein GdW-Papier fasst die wichtigsten Punkte zusammen.
- 3 Fachkräftemangel:** Um Lösungen für den aktuellen Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft zu finden trafen sich Vertreter der Bundesregierung zu einem Spitzentreffen in Berlin.
- 4 Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft für den Monat März.

Enteignungsfantasien ohne Fundament

Berlin – Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum und die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten der Großstädte und Ballungsregionen befeuern in der Hauptstadt einen ideologisierten Systemkampf. So fordert die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ die Enteignung Berliner Wohnungsunternehmen. Über einen Volksentscheid möchte das Aktivisten-Netzwerk über 200.000 Wohnungen vergesellschaften, um so langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Eine Unterschriftenaktion zur Einleitung eines entsprechenden Volksbegehrens startet am 7. April 2019 in Berlin.



Auf einer Pressekonferenz des Verbands BBU Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen erläuterte Prof. Dr. Sodan den anwesenden Journalisten die Ergebnisse seines Gutachtens zur Enteignung Berliner Wohnungsunternehmen.

Über das Volksbegehren strebt die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ einen Volksentscheid an, auf dessen Grundlage ein Gesetz zur „...Überführung von Immobilien sowie Grund und Boden in Gemeineigentum zum Zwecke der Vergesellschaftung nach Art. 15 Grundgesetz“ im Berliner Senat beschlossen werden soll. Das Gesetz soll unabhängig von ihrer Rechtsform alle Berliner Wohnungsunternehmen mit Gewinnerzielungsabsichten umfassen, die einen Bestand von

mehr als 3.000 Wohnungen aufweisen. Wohnungsgenossenschaften sind davon ausgenommen. Betroffen wären im Falle einer Enteignung insgesamt 10 Berliner Wohnungsunternehmen, neben der Deutsche Wohnen SE auch Vonovia SE, Covivio und das kirchliche Unternehmen Hilfswerk-Siedlung GmbH.

Ein vom BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen beauftragtes

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Zahl der Asylanträge deutlich gesunken

Die Asylwanderung in die Europäische Union ist im vergangenen Jahr deutlich zurückgegangen. Rund 580.000 Migranten und damit 11 Prozent weniger als im Jahr zuvor stellen 2018 innerhalb der EU einen Asylantrag. Deutschland rangiert mit gut einem Viertel aller Anträge auf dem ersten Platz, gefolgt von Frankreich, wie die *WELT* am 25. März 2019 berichtete. (wi)

Globaler CO₂-Ausstoß gestiegen

Der globale Energieverbrauch stieg 2018 um 2,3 Prozent und damit so stark wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Durch die stark wachsende Weltwirtschaft stieg auch der globale CO₂ Ausstoß im vergangenen Jahr um 1,7 Prozent, auf 33,1 Milliarden Tonnen. Der Hauptanteil des Emissionsanstiegs entfällt laut der Internationalen Energieagentur auf die Länder China, Indien und die USA. In Deutschland, Frankreich und Großbritannien ist er dagegen gesunken. (wi)

Bayern verlängert Förderung für Sozialwohnungen

Die bayerische Landesregierung plant für den Doppelhaushalt 2019/2020 weitere 1,7 Milliarden Euro für die Förderung von bezahlbaren Wohnungen ein. Mit dem Wohnraumförderungsprogramm, wurden bereits 2.645 Mietwohnungen im Sozialwohnungsbereich gefördert. Das bis 2019 befristete Programm wird im Rahmen der Wohnungsbauoffensive bis 2025 fortgeführt, berichtete *Haufe Online* am 21. März 2019. (wi)

Erwartungen der Wohnungswirtschaft an die Europapolitik

Brüssel/Berlin – Die Menschen in Europa wählen am 26. Mai 2019 ein neues Parlament und auch einen neuen Kommissionspräsidenten. Für die deutsche Wohnungswirtschaft ist die europapolitische Perspektive auf Wohnungsunternehmen und ihre Anforderungen an den Gebäudebestand von großer Bedeutung. Immobilien sind von hohem gesellschaftlichem sowie gesamtwirtschaftlichem Wert und tragen in erheblichem Maß zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung bei.



Während der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise hat der Immobilienmarkt in Deutschland eine stabilisierende Wirkung auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung gehabt. Positiv wirkt sich das traditionell solide langfristige Finanzierungssystem mit

risikoarmen Festzinsdarlehen aus.

Dennoch sind die finanziellen und baurechtlichen Rahmenbedingungen der Branche durch neue Richtlinien, wie beispielsweise die Basel III Regelungen oder Energieeffizienzanforderungen an Gebäude, europaweit in den letzten Jahren insgesamt schwieriger geworden. So steht die Immobilienwirtschaft vor großen wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und strukturellen Herausforderungen. Dies sind insbesondere die zunehmende Internationalisierung der Finanz- und Immobilienmärkte bei gleichzeitig verstärkter Regionalisierung der Wohnungsmärkte, die Digitalisierung, die Energiewende und der Klimawandel sowie die demografische Entwicklung bei steigender Wohnungsnachfrage in den Ballungszentren und Abwanderungsbewegungen im ländlichen Raum.

Europäische Politik muss darauf reagieren und stärker als bisher mit der Immobilienwirtschaft zusammenarbeiten, um auf die anstehenden Herausforderungen wirtschaftlich und gesellschaftlich tragfähige

Antworten zu erarbeiten. Immobilien müssen den Anforderungen einer sich stetig verändernden Gesellschaft genügen sowie in ausreichendem Maß am Markt verfügbar sein, so dass die Funktionsfähigkeit des Marktes sichergestellt wird.

Die Europäischen Union wird 2019 ein neues Europäisches Parlament, einen neuen Kommissionspräsidenten und eine neue Kommission haben. Darum fordert die Wohnungswirtschaft von der künftigen europäischen Politik, bei allen politischen Initiativen ihre ökonomischen, sozialen und ökologischen Auswirkungen zu berücksichtigen und die Bezahlbarkeit des Guten Wohnens sowie die Wirtschaftlichkeit für die Wohnungsunternehmen zu erhalten.

Die für die Legislaturperiode 2019-2024 wichtigen Themen und Forderungen der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind in dem Positionspapier des GdW dargestellt. (one/koch) ■

➔ [Das PDF zum Download finden Sie unter: https://bit.ly/2V2PKIK](https://bit.ly/2V2PKIK)

➔ Fortsetzung von Seite 1

Rechtsgutachten des Verfassungsrechtlers und Präsidenten des Berliner Verfassungsgerichtshofs a.D., Prof. Dr. Helge Sodan kommt zu dem Ergebnis, dass die Vergesellschaftung von großen Wohnungsunternehmen in Berlin in mehrerlei Hinsicht verfassungswidrig wäre. Sowohl das Grundgesetz als auch die Berliner Landesverfassung stünden dem Vorhaben entgegen.

„Die Enteignungsdiskussion ist von großer Tragweite für die Zukunft unserer wachsenden Stadt“, erklärte BBU-Vorstand **Maren Kern** im Zusammenhang einer Pressekonferenz am 20. März 2019 in Berlin. „Bereits die Debatte bringt in Form von gesellschaftlicher Polarisierung, Rechtsunsicherheit und einer drohenden Herabstufung der Kreditwürdigkeit des Landes Schaden für Berlin. Seine Umsetzung wäre nicht nur mit enormen finanziellen Belastungen und Risiken verbunden, sondern wäre auch ein fataler Schlag gegen das Investitionsklima, ohne dass dadurch auch nur eine einzige Wohnung zusätzlich entstehen würde. Deshalb war es uns sehr wichtig, das Vorhaben einer gründlichen Prüfung zu unterziehen und in allen relevanten Rechtsfacetten von

einem unabhängigen Experten untersuchen zu lassen. Umso mehr freuen wir uns, dass das Ergebnis so eindeutig ausgefallen ist: Eine Enteignung wäre weder mit dem Grundgesetz noch der Berliner Landesverfassung vereinbar.“

Unvereinbar mit dem Grundgesetz und der Berliner Landesverfassung

Der Verfassungsrechtler verneint in seinem Gutachten mit dem Titel „Zur Verfassungsmäßigkeit der Sozialisierung von Immobilien privater Wohnungswirtschaftsunternehmen im Land Berlin“ die Vergesellschaftungsfähigkeit von Wohnimmobilien ebenso wie Erforderlichkeit, Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit des Vorhabens, das deshalb einen unzulässigen Eingriff in die Eigentumsfreiheit nach Art. 14 Grundgesetz (GG) darstellt. Außerdem sieht Sodan den grundgesetzlichen Gleichbehandlungsgrundsatz verletzt und bezweifelt, dass die Entschädigungskosten ohne einen Verstoß gegen die ab 2020 verbindliche grundgesetzliche „Schuldenbremse“ möglich wäre. Ein weiterer zentraler Punkt: Die 1995 per Volksentscheid in Kraft gesetzte Berliner Landesverfassung hat einen noch stärkeren Eigentumsschutz

als selbst das Grundgesetz – und sieht deshalb weder das Instrument der Vergesellschaftung noch der „Legalenteignung“, also einer Enteignung per Gesetz, vor. „Als die Berliner Landesverfassung 1995 ausgearbeitet wurde, waren die Eindrücke der schlimmen Folgen von Enteignung und Kollektivierung in der eben erst wiedervereinigten Stadt noch ganz frisch. Deshalb wurde bewusst auf diese Instrumente verzichtet.“

Forderung nach klarer Positionierung des Senats

Angesichts der Reichweite des Vorhabens der Enteignungs-Initiative forderte Kern vom Berliner Senat eine klare Positionierung. „Es kann nicht sein, dass es in einer so wichtigen Frage bislang keine einheitliche Position der Landesregierung gibt. Sie muss sich der Diskussion stellen und klarmachen, für was sie steht – insbesondere in Anbetracht der potenziell gravierenden Auswirkungen auf den Landeshaushalt und die Zukunft Berlins als Wirtschaftsstandort.“ (ebel/koch) ■

➔ [Das Gutachten zum Download finden Sie unter: www.bbu.de](http://www.bbu.de)

Spitzentreffen der Bundesregierung zum Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft

Berlin – Fachkräfte in der Baubranche sind heute gefragter denn je. Die Anzahl der Erwerbstätigen im Bauhauptgewerbe stieg auch im letzten Jahr kräftig an – auf insgesamt rund 832.000 Beschäftigte. Dennoch leidet auch die Bauwirtschaft unter einem Fachkräftemangel. Nach Berechnungen des Kompetenzzentrums Fachkräftesicherung (kofa) waren im Juni 2018 fast 70.000 offene Stellen für qualifizierte Fachkräfte in Bauberufen bei der Bundesagentur für Arbeit (BA) gemeldet. Und auch die BA hat hier erstmals einen Engpass festgestellt. Zu diesen Themen tauschten sich die Vertreter der Bundesregierung bei einem Spitzentreffen am 13. März 2019 aus.

„Die Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum ist die soziale Frage unserer Zeit. Deshalb will die Bundesregierung alles daran setzen, dass in dieser Legislaturperiode 1,5 Millionen neue Wohnungen entstehen. Dazu brauchen wir ausreichende Kapazitäten in der Bauwirtschaft und den planenden Berufen. Politik und Bauwirtschaft müssen dazu im ständigen Austausch bleiben“, erklärte Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat (BMI), **Horst Seehofer**.

„Unser Anspruch muss sein, jeder Bürgerin und jedem Bürger bezahlbaren Wohnraum zu garantieren. Damit dies gelingt, müssen wir ausreichend Wohnraum schaffen. Umso mehr kommt es darauf an, alle Fachkräftepotenziale auszuschöpfen. Ohne Fachkräfte wird schließlich kein Haus gebaut. Unter Federführung des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS) hat die Bundesregierung eine branchenübergreifende Fachkräftestrategie erarbeitet, im Dialog mit den Sozialpartnern, Ländern und der Bundesagentur für Arbeit. Denn das Zukunftsthema Fachkräftesicherung ist entscheidend für Deutschlands Wachstum und Wohlstand und dafür, dass jeder Mensch ein erschwingliches Zuhause hat“, unterstrich **Hubertus Heil**, Bundesminister für Arbeit und Soziales.

Auf Einladung des BMI nahmen an dem Spitzengespräch neben dem Bundesmi-

nisterium für Arbeit und Soziales und dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie auch Vertreter aus Verbänden der Bauwirtschaft, der IG BAU sowie der Bundesarchitektenkammer und der Bundesingenieurkammer teil. Die Gesprächspartner waren sich darüber einig, dass die Bauwirtschaft und die planenden Berufe beim Thema Fachkräfte gut aufgestellt sind. Um die große Nachfrage meistern zu können, haben die Unternehmen in den letzten Jahren erheblich in Personal investiert. Für 2019 geht die Bauwirtschaft von einer Ausweitung der Erwerbstätigen im Bauhauptgewerbe um weitere zwei Prozent auf rund 850.000 Beschäftigte aus. Dieser Beschäftigungsaufbau erfolgte im Wesentlichen durch den Zuzug ausländischer Arbeitnehmer – eine wichtige Säule der Fachkräftesicherung, die weiter gestärkt werden muss. Die Zahl der neuen Auszubildenden stieg im vergangenen Jahr um 8,6 Prozent. Getragen wird diese positive Entwicklung auch durch den Investitionshochlauf für die Infrastruktur und das Maßnahmenpaket der Bundesregierung, das Investitionen im Wohnungsbau durch verbesserte Rahmenbedingungen fördert.

Dennoch macht der Arbeitskräftemangel auch vor der Bauwirtschaft keinen Halt. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hat die Bundesregierung eine branchenübergreifende Fachkräftestrategie beschlossen. „Zusätzlich zur besseren Nutzung der inlän-

dischen Potenziale und des europäischen Bewerbermarkts brauchen wir gut ausgebildete Fachkräfte aus Drittstaaten. Deshalb haben wir ein Fachkräfteeinwanderungsgesetz auf den Weg gebracht, von dem auch die Bauwirtschaft profitieren wird und das zwei Ziele verfolgt: die weitere Reduzierung der illegalen Migration sowie die Deckung des Arbeitskräftebedarfs der Wirtschaft“, so Seehofer. „Es ist aber auch klar, dass rechtliche Änderungen alleine nicht ausreichen. Die Bundesregierung erarbeitet derzeit eine umfassende Strategie zur gezielten Gewinnung von Fachkräften aus dem Ausland. Dazu gehört nicht nur der Umbau von ‚Make-it-in-Germany‘ als Dachportal der Bundesregierung für Fachkräfte aus dem Ausland, sondern auch eine gezielte Unterstützung insbesondere von KMU bei der Rekrutierung von ausländischen Fachkräften. Das hilft auch dem Handwerk und der Baubranche“, erklärte Bundeswirtschaftsminister **Peter Altmaier**. (geilkoch) ■



Die neue Azubikampagne der Wohnungswirtschaft wirbt um Nachwuchskräfte.

AUS DEN VERBÄNDEN

Mieten in ganz Thüringen bezahlbar – Landflucht bedroht die Stabilität

Erfurt – Der aktuelle Wohnungsmarktbericht des Freistaates Thüringen bestätigt zwei grundlegende Analysen des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw) für den Thüringer Wohnungsmarkt: Zum einen herrscht ein ungebremster Trend des Bevölkerungsrückgangs auf dem Land, begleitet von Bevölkerungszuwachs in Erfurt, Jena und Weimar. Zum anderen besteht eine flächendeckende Bezahlbarkeit von Wohnraum in ganz Thüringen inklusive seiner Großstädte.

Der Bericht verweist auf die wirklichen Aufgaben, vor denen Politik und Wohnungswirtschaft stehen. „Der Wohnungsmarktbericht zeigt, dass es überall in Thüringen bezahlbaren Wohnraum gibt, das gilt auch und gerade für Erfurt, Jena und Weimar“, erklärte Frank Emrich, Verbandsdirektor des vtw. „Deshalb muss unser Hauptaugenmerk auf die Stärkung des ländlichen Raumes gerichtet sein. Hier liegt der Schlüssel

für die regionale und politische Stabilität im Land – und dem Schutz der Städte vor Überlastung.“

Mietbelastung auf normalem Niveau

So übersteigt laut Wohnungsmarktbericht selbst in Jena die Mietbelastungsquote der Bevölkerung nicht die kritische 30-Prozent-Marke. Der vtw unterstützt deshalb auch die Berichtsempfehlung nach

genauer Datenerhebung in den Kommunen. So würde verständlich werden, dass auch Märkte bei zwei bis drei Prozent Leerstand völlig funktionsfähig sind, wenn bei einer Fluktuationsrate von 10 Prozent jede 10. Wohnung einer Stadt jährlich auf dem Mietmarkt angeboten wird.

Der Wohnungsmarktbericht zeigt in seiner
Weiter auf Seite 4 ➔

Aktueller Zahlenspiegel 3/2019

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerungsstand (Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	82.741	82.979	+0,3%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2010	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2017	2018	
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	833,2	858,4	+1,1%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	88,2	95,9	+3,3%
dar.: Wohnbauten	53,5	58,4	+4,1%
Verbraucherpreisindex (2010 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	102,3	103,8	+1,5%
Mietpreisindex (2010 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	102,2	104,3	+2,1%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	103,5	104,9	+1,4%
Altbauwohnungen	103,4	105,0	+1,5%
Neubauwohnungen	103,6	105,0	+1,4%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Wasserversorgung	104,0	106,2	+2,1%
Müllabfuhr	100,7	101,6	+0,9%
Abwasser	100,0	100,6	+0,6%
Andere Nebenkosten	104,6	106,1	+1,4%
Index der Energiekosten (2010 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Strom	103,1	106,0	+2,8%
Gas	94,0	94,8	+0,9%
Flüssige Brennstoffe	93,3	107,6	+15,3%
Feste Brennstoffe	103,2	107,4	+4,1%
Zentralheizung/Fernwärme	93,0	97,3	+4,6%
Baupreisindex (2010 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	106,4	111,5	+4,8%
Rohbauarbeiten	106,4	112,5	+5,7%
Ausbauarbeiten	106,4	110,7	+4,0%
Baulandpreise (in EUR je qm)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	176,05	178,87	+1,6%
Geschäftsgebiet	232,57	180,11	-22,6%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	158,75	191,71	+20,8%
Wohngebiet	205,23	212,93	+3,8%
Industriegebiet	47,73	39,40	-17,5%
Dorfgebiet	52,65	53,23	+1,1%
Index des Auftrageinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Hoch- und Tiefbau	133,6	147,3	+10,3%
Wohnungsbau	148,6	166,6	+12,1%
Wohnungsbaugenehmigungen	Januar bis Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	348.128	347.292	-0,2%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	90.779	89.851	-1,0%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	22.240	20.796	-6,5%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	172.630	180.667	+4,7%
davon: Eigentumswohnungen	78.589	83.699	+6,5%
Mietwohnungen	94.041	96.968	+3,1%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

Fortsetzung von Seite 3

Datenerhebung sowie in der verbalen Einschätzung, dass wegen der vorhandenen niedrigen beziehungsweise bezahlbaren Mieten auch in den Städten Mietpreisbremsen oder Kappungsgrenzen keine Wirkung entfalten können, da sie schlicht nicht notwendig sind.

Nachfragesituation überall in Thüringen

Die Höhe von Mietpreisen spiegelt ausnahmslos eine bestehende Nachfragesituation. Sie kann nur über zusätzliches Wohnungsangebot oder Nachfragesteuerung – zum Beispiel stärkere Attraktivität des ländlichen Raumes – gesteuert werden. Mietpreisbremsen oder Kappungsgrenzen scheitern, weil sie die Nachfrage eher verstärken und keine einzige Wohnung neu entstehen lassen. Positiv wertet der Wohnungsverband deshalb den Hinweis auf die kommunalen Stellschrauben zur Eindämmung von Wohnungsbaukosten, die die Mieten verteuern.

Gesamtstrategie für ländlichen Raum notwendig

„Der Marktbericht dokumentiert vor allem die anhaltende Abwanderung aus dem ländlichen Raum und macht deutlich, dass die bisherigen Strategien für die Stärkung des Thüringer Landes nicht greifen. Wir halten die empfohlenen Maßnahmen deshalb nicht für ausreichend. Eine Gesamtstrategie für die Stärkung des ländlichen Raumes ist erforderlicher denn je“, unterstrich Frank Emrich. Natürlich bedarf es dabei einer Heterogenität der Strategien. So benötigen Jena und Umland einen anderen Zugang als Suhl und kleinere Gemeinden. „Vor allem in Jena, Weimar und Erfurt sollte deshalb auch Neubau nur mit Augenmaß geschehen, um den Sog in die Städte nicht weiter zu erhöhen“, betonte Emrich.

Der vtw begrüßt die Empfehlung für verstärkten Dialog. Die intensive Abstimmung zwischen Wohnungswirtschaft und Landesregierung hat bereits jetzt zu guten Ergebnissen bei Förderung von barriere-reduziertem Wohnraum oder sozialem Wohnungsbau geführt. Die Komplexität der anstehenden Aufgaben kann nur durch Zusammenwirken aller Akteure gelöst werden. „Wir erhoffen uns von den klaren Daten ein Ende von Regulierungsdiskussionen, die vielleicht nach Berlin und München gehören. Wir bauen auf eine gemeinsame Anstrengung zur Stärkung des Thüringer Wohnungsmarktes“, fasste der vtw-Verbandsdirektor zusammen.

(klölschi) ■

Den Thüringer Wohnungsmarktbericht finden Sie hier: <https://bit.ly/2HKU7V7>

Das neue Mietrechtsanpassungsgesetz

12. Juni 2019, Berlin

Das Mietrechtsanpassungsgesetz (MietanpG) ist am 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Dieses Seminar nimmt alle für den Praktiker der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft relevanten Neuerungen in den Blick und gibt Anleitung, diese im Tagesgeschäft umzusetzen. Ergänzend werden die aktuelle Rechtsprechung im Wohnraummietrecht sowie die daraus folgenden Konsequenzen für die Branche anhand von Praxisbeispielen diskutiert. Weitere Inhalte sind außerdem doppelte Begrenzung der Mieterhöhung bei Modernisierungsmaßnahmen, vereinfachtes Verfahren bei Modernisierung, Schutz des Mieters vor „Herausmodernisierung“ sowie Fälle aus der aktuellen Rechtsprechung zu Mieterhöhung, Betriebskosten und Kündigung von Wohnraummietverträgen.

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

Crossmediale Content-Produktion

15. + 16. Juni 2019, München

Eine Story, breit gestreut auf vielen Kanälen: Journalismus ist heute crossmedial und verändert die Redaktionsarbeit. Um eine Geschichte für verschiedene Medien verwenden zu können, reicht Copy & Paste nicht aus. Eine Erweiterung durch Online-Angebote und interaktive Elemente ist essentiell. Doch wie lässt sich eine Story erfolgreich für verschiedene Kanäle planen? Wie kann Print- und Online-Content bestmöglich verbunden werden? Wie lässt sich eine Crossmedia-Story in der Praxis umsetzen? Im Seminar „Crossmediale Content-Produktion – Geschichten für Print, Online & Social Media planen und erstellen“ lernen die Teilnehmer die verschiedenen Einsatzmöglichkeiten von Content Print, Online und Social Media. Weitere Themen sind außerdem Inhalte anpassen - von Print zu Online: Welche Print-Stories auch im Netz funktionieren. Schwerpunkte sind dabei Aufbau und Struktur einer Website, der Einsatz von Foto und Bild und audiovisuellen Elementen sowie die verschiedenen Social Media Kanäle.

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

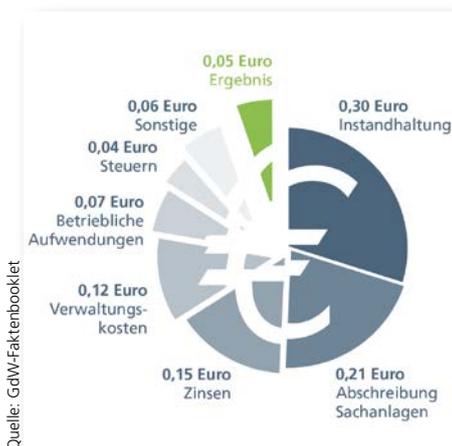
Technisches Wissen für Kaufleute

26. Juni 2019, Stuttgart

Viele kaufmännische Mitarbeiter arbeiten eng mit den technischen Abteilungen zusammen und fühlen sich oft unsicher im Umgang mit Technikern, Bauleitern, Handwerkern und Architekten. Zudem konfrontieren Mieter die Mitarbeiter in der Vermietung und der Bestandsbewirtschaftung zunehmend mit technischen Fragen. Diese Herausforderungen sind häufig von kaufmännischen Mitarbeitern ohne Zusatzausbildung in der Gebäudetechnik zu stemmen. In diesem Seminar werden leicht verständlich die Elemente einer Immobilie von der Verkehrssicherheitsprüfung, über den Brandschutz bis hin zu den Baumängeln und Bauschäden dargestellt. Der Schwerpunkt ist die praxisnahe und mit Beispielen unterlegte Vermittlung der Inhalte. Das Verständnis für technische Fragestellungen und damit auch der Austausch mit Kollegen aus technischen Abteilungen wird wesentlich verbessert.

Weitere Infos: AWI, Annette Röckel, Telefon: 0711/16345601, E-Mail: roeckel@awi-vbw.de, Internet: www.awi-vbw.de

GRAFIK DER WOCHE

Was mit 1 Euro WohWi-Miete wirklich passiert

Neben Erhaltungsmaßnahmen für die Wohnung verwendet die Wohnungswirtschaft die Miete für die vielfältigen Aufgaben der Wohnungswirtschaft: Quartiersentwicklung, Sicherheit, Integration, Nachbarschaftshilfe sind neben dem altersgerechten Umbau und der Energiewende wichtige Aufgaben, die auch mit der Miete bezahlt werden müssen. (schralkoch) ■

WI Wohnungspolitische Informationen

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

Chefredakteurin: Katharina Burkardt,
Stv. Chefredakteur: Andreas Schichel

Redaktion:
Antonia Koch, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:
Klingelhöferstraße 5
10785 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 1.1.2019.
www.mediacyber.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

Bezugspreis jährlich:
126,80 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

ISSN 1610-2207

WI Online-Archiv

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

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

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

Integration – ein wichtiges Thema für die Wohnungswirtschaft



Foto: GdW

Die Herausforderungen des Zusammenlebens und der Integration in den Quartieren sowie der Umgang mit diesen sind für viele Bereiche der Wohnungswirtschaft entscheidend. Im intensiven Austausch mit Experten beschäftigt sich der GdW-Fachausschuss „Demografie und Migration“ mit diesem Themenschwerpunkt und erarbeitet entsprechende Handlungsempfehlungen. Spannend und aufschluss-

Fachausschussvorsitzender Axel Fietzek moderierte den Austausch zwischen den Mitgliedern des Fachausschusses und dem Experten.

reich für die Arbeit des Fachausschusses war somit auch das Fachgespräch mit dem integrationspolitischen Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion, Dr. Karamba Diaby, in der Arbeitsitzung vergangene Woche. Für besonders wichtig beim Thema Integration hält Diaby eine ganzheitliche Betrachtungsweise des Themas. (koch/mang) ■

Recht so

Zur (Un-)Wirksamkeit von Gesellschafterbeschlüssen

Das Oberlandesgericht (OLG) München hat sich Anfang des Jahres mit mehreren Fragen in Bezug auf die Wirksamkeit beziehungsweise Unwirksamkeit von Gesellschafterbeschlüssen einer GmbH befasst (Az. 7 O 1509/18). Im vorliegenden Fall fand die Gesellschafterversammlung am Sitz der GmbH statt, jedoch befand sich unter der entsprechenden Anschrift weder ein Briefkasten noch ein Klingelschild der GmbH. Auf der Gesellschafterversammlung wurde den Geschäftsführern für die Veräußerung einer Beteiligung gesondert Entlastung erteilt, obwohl die Entlastung in der angekündigten Tagesordnung nicht erwähnt worden ist. Ferner sah der Gesellschaftsvertrag der GmbH vor, dass der Versammlungsleiter der dienstälteste Geschäftsführer der Gesellschaft sein soll. Der dienstälteste Geschäftsführer der Gesellschaft war indes nicht anwesend. Jedoch war der die Versammlung leitende Geschäftsführer der dienstälteste anwesende Geschäftsführer. Das OLG München erklärte die Beschlussfassung in Bezug auf die Entlastung für nichtig. Die Nichtigkeit folge nicht aufgrund des fehlenden Briefkastens oder des fehlenden Klingelschildes, auch nicht aufgrund eines unzuständigen Versammlungsleiters, wohl aber aufgrund der in der Tagesordnung nicht angekündigten Entlastung. ■

EXPERTENMEINUNG von Dr. Matthias Zabel GdW-Referent „Recht“

„Die Entscheidung enthält wichtige Aspekte für die Ladung und Durchführung von Gesellschafterversammlungen. Sofern, wie im vorliegenden Fall, für einen Gesellschafter klar erkennbar ist, wo die Gesellschafterversammlung stattfindet, führt ein möglicherweise fehlender Briefkasten oder ein fehlendes Klingelschild nicht zu einem Ladungsmangel. In Bezug auf die Regelung im Gesellschaftsvertrag zur Versammlungsleitung verharrt das OLG nicht am Wortlaut der Regelung, sondern legt die Regelung danach aus, wie ein objektiver Dritter diese vernünftigerweise verstehen würde. Insoweit sei der jeweils dienstälteste anwesende Geschäftsführer gemeint. Wie das OLG zutreffend ausführt, muss die angekündigte Tagesordnung die Beschlussgegenstände hinreichend konkretisieren. Eine genaue Formulierung der Beschlussanträge oder eine Begründung ist jedoch nicht erforderlich. Im Ergebnis muss mit der Ankündigung des Beschlussgegenstandes klar sein, was gemeint ist. Wichtig ist auch die Klarstellung des OLG, dass ein Verstoß gegen die ordnungsgemäße Ankündigung von Beschlussgegenständen nicht nur anfechtbar, sondern nichtig ist.“ ■



Foto: GdW, Urban Rutth

ZAHL DER WOCHE

59

Milliarden Euro hat den deutschen Steuerzahler die Bankenrettung im Laufe der Finanzkrise von 2008/2009 bisher gekostet. Wie die Zeitung die Welt auf Grundlage von Zahlen der Bundesregierung weiter berichtet, könnte sich dieser Betrag noch auf bis zu 68 Milliarden Euro erhöhen, da noch nicht alle Hilfen ausgelauten sind. Bei der Berechnung wurden Garantien nur angerechnet, wenn sie auch tatsächlich in Anspruch genommen wurden. Erträge aus den Garantien wurden gegengerechnet. In der Krise waren beispielsweise der Immobilienfinanzierer Hypo Real Estate (HRE) verstaatlicht und die WestLB abgewickelt worden. Zudem stieg der Bund als größter Aktionär bei der Commerzbank ein, die kurz vor der Pleite der US-Investmentbank Lehman Brothers am 15. September 2008 die angeschlagene Dresdner Bank übernommen hatte. Nicht in der Summe berücksichtigt sind die indirekten Auswirkungen der Finanzkrise etwa durch das niedrige Zinsumfeld. In Zuge der Finanzkrise und niedriger Zinsen avancierten etwa Immobilien angesichts verringerter Attraktivität alternativer Anlageformen zum weltweit begehrten Finanzprodukt. Steigende Immobilienwerte und in deren Zuge steigende Mieten waren die Folge. ■