

## Inhalt

**3 Digitalisierung:** Der Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat, Horst Seehofer, hat den Startschuss für die im Juli ausgewählten 13 „Modellprojekte Smart Cities“ gegeben.

**4 Innovation:** Für den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2020 „Bezahlbares Bauen und Wohnen“ werden herausragende Projekte rund ums Bauen gesucht.

**4 Brandenburg:** Beim wohnungspolitischen Brunch des BBU kurz vor der Landtagswahl stellten Fachpolitiker ihre Schwerpunkte zum Thema Wohnen vor.

## Ehemaliger Präsident des Bundesverfassungsgerichts: Landesmietendeckel wäre verfassungswidrig

Berlin – Ein per Landesgesetz eingeführter Mietendeckel wäre verfassungswidrig. Das hat ein Rechtsgutachten des ehemaligen Präsidenten des Bundesverfassungsgerichts Prof. Dr. Hans Jürgen Papier im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ergeben. So kommt Papier in seinem Gutachten zu dem Schluss: „Der Landesgesetzgeber von Berlin verfügt nach dem Grundgesetz unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt über eine Gesetzgebungskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels.“ Bbeauftragt hatte der GdW das Gutachten mit Blick auf die große bundesweite Bedeutung der Diskussionen um einen Berliner Mietendeckel.



Foto: Wikipedia / Tobias Klentze / CC-BY-SA 4.0

Prof. Dr. Hans Jürgen Papier bestätigt in seinem Gutachten, dass ein Mietendeckel auf Landesebene jeglicher Rechtsgrundlage entbehrt.

Papier begründet die Verfassungswidrigkeit damit, dass durch einen Landesmietendeckel für ein und denselben Sachverhalt – nämlich den Mietpreis für Wohnraum – im Land Berlin unterschiedliche gesetzgeberische Anordnungen gelten würden: Zum einen die Vorschriften des im Bürgerlichen Gesetzbuch verankerten sozialen

Mietrechts und zum anderen die dazu im Widerspruch stehenden Regelungen durch den Mietendeckel. Damit wäre die Rechtsordnung an dieser Stelle widersprüchlich. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass der Bundesgesetzgeber für das von ihm geregelte soziale Mietpreisrecht eine Voll-

Weiter auf Seite 3 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Mehr Geld für die Klimawende im Gebäudebereich

Allein für die vermieteten Wohnungen in Deutschland werden jährlich mindestens 6 Milliarden Euro Unterstützung benötigt, wenn die Klimaziele im Gebäudebereich erreicht werden sollen. Dieses Ergebnis präsentierte eine Initiative der Wohnungswirtschaft, des Mieterbundes und des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen Städtebau und Raumordnung in Berlin. *Mehr dazu in der wi 38.* (wi)

### Weniger Umsätze im Bauhauptgewerbe

Im Juni 2019 waren die Umsätze im Bauhauptgewerbe um 3,3 Prozent niedriger als im Juni 2018. Wie das Statistische Bundesamt nach vorläufigen Ergebnissen weiter mitteilt, stieg die Zahl der Beschäftigten um 1,6 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2018 stieg der Umsatz im Bauhauptgewerbe im 1. Halbjahr 2019 um 8,3 Prozent. (wi)

### Bürgerstiftung Klimaschutz

Mit einer neuen „Bürger-Stiftung Klimaschutz“ will Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier (CDU) privates Geld zur Finanzierung von Klimaschutzprojekten einwerben und das Engagement der Bürger für den Klimaschutz nutzen. Das berichtete die *Frankfurter Allgemeine Zeitung*. „Insgesamt sollen dadurch bis zu 50 Milliarden Euro zur Verfügung gestellt werden“, heißt es in dem am Montag von Altmaier präsentierten 11-Punkte-Plan. (wi)

## Das Rechtsgutachten von Prof. Dr. Hans- Jürgen Papier

zusammengefasst von Carsten Herlitz und Dr. Matthias Zabel, Juristen des GdW

Ein per Landesgesetz eingeführter Mietendeckel wäre verfassungswidrig. Das hat ein Rechtsgutachten des ehemaligen Präsidenten des Bundesverfassungsgerichts Prof. Dr. Hans Jürgen Papier im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen eindrucksvoll bestätigt.

So kommt Prof. Dr. Papier in seinem Gutachten zu dem Schluss: „Die Länder, somit auch der Landesgesetzgeber von Berlin, verfügen nach dem Grundgesetz unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt über eine Gesetzgebungskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels.“

### Wieso ist laut Prof. Dr. Papier ein Landesmietendeckel verfassungswidrig?

Prof. Dr. Papier begründet die Verfassungswidrigkeit damit, dass durch einen Landesmietendeckel für ein und denselben Sachverhalt – nämlich den Mietpreis für Wohnraum – im Land Berlin unterschiedliche gesetzgeberische Anordnungen gelten würden: Zum einen die Vorschriften des im Bürgerlichen Gesetzbuch verankerten sozialen Mietrechts und zum anderen die dazu im Widerspruch stehenden Regelungen durch den Mietendeckel. Damit wäre die Rechtsordnung an dieser Stelle widersprüchlich. Daraus ergibt sich die Verfassungswidrigkeit.

### Wieso dürfen Bund und Land nicht gleichzeitig Mietpreise regulieren?

Prof. Dr. Papier stellt fest, dass der Bund mit der Mietpreisbremse für neue Mietverträge und die Mieterhöhungsmöglichkeit für bestehende Mietverhältnisse in § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) bereits von seiner Gesetzgebungskompetenz für das BGB Gebrauch gemacht hat. Damit hat er auch von seiner Gesetzgebungskompetenz für das Mietrecht Gebrauch gemacht (vgl. Gutachten S. 6). Der Bundesgesetzgeber besitzt für das von ihm geregelte soziale Mietpreisrecht eine Vollkompetenz. Das Landesverfassungsrecht kann diese grundgesetzliche Kompetenzverteilung weder sprengen, noch anders auslegen. Es dürfen, wie bereits das Bundesverfassungsgericht entschieden hat (BVerfGE 98, 265, 301), „konzeptionelle Entscheidungen eines Bundesgesetzgebers nicht durch auf Spezialzuständigkeiten gründende Einzelentscheidungen eines Landesgesetzgebers verfälscht

werden.“ (vgl. S. 9). Das bundesrechtliche Mietpreisrecht übt daher eine Sperrwirkung in Verbindung mit dem Grundsatz der wechselseitigen bundesstaatlichen Rücksichtnahme aus.

(BVerfGE 98,265,300):

*„Zu einem erkennbar gewordenen Willen des Bundesgesetzgebers, zusätzliche Regelungen auszuschließen, darf sich ein Landesgesetzgeber mit anderen Worten nicht in Widerspruch setzen, selbst wenn er das Bundesgesetz wegen Fehlens einer Regelung für unzureichend hält.“*

Und weiter:

*„Die bundesstaatliche Kompetenzordnung verpflichtet alle rechtssetzenden Organe, ihre Regelungen so aufeinander abzustimmen, dass die Rechtsordnung nicht aufgrund unterschiedlicher Anordnung widersprüchlich wird (BVerfGE 98,265,301)“*

Es besteht also keine Gesetzgebungskompetenz für einen Landesmietendeckel.

### Fällt die Zuständigkeit für das Wohnen und damit auch für die Höhe von Mietpreisen nicht seit der Föderalismusreform in die Kompetenz der Länder?

Nein. Laut amtlicher Begründung im Zuge der Föderalismusreform I fallen lediglich die Bereiche des Wohnungswesens, d. h. das Recht der sozialen Wohnraumförderung, der Abbau von Fehlsubventionen im Wohnungswesen, das Wohnungsbindungsrecht, das Zweckentfremdungsrecht im Wohnungswesen sowie das Wohnungsgenossenschaftsvermögen in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder. „Vom Wohnungsmietrecht und Mietpreisrecht ist gerade nicht die Rede.“ (vgl. S. 14.)

### Darf das Land nicht neben dem Mietrecht im BGB eine eigene zusätzliche Regelung einführen?

Das soziale Mietpreisrecht kann nur einmal geregelt werden. Das Bundesverfassungsgericht hat schon sehr frühzeitig klargemacht, dass das bürgerliche Recht die Zusammenfassung aller Normen betreffe, die herkömmlicherweise dem Zivilrecht zugerechnet werden. Das bedeutet: Es kann kein danebenstehendes „öffentliches Recht“ geben.

Rein begrifflich oder terminologisch orientierte Differenzen (öffentliches Recht etc.) spielen dabei juristisch gesehen

keine Rolle und bieten keine Legitimierung für die Einführung eines Mietendeckels (vgl. S. 7).

### Aber das Land Berlin gewährt doch ein Recht auf Wohnen?

Die in Artikel 28 Absatz 1 der Landesverfassung von Berlin enthaltene Bestimmung im Hinblick auf die Schaffung und Bereitstellung angemessenen Wohnraums ist und bleibt Landesrecht. Landesrecht kann, wie Prof. Dr. Papier ausführt, nur dann zur Anwendung kommen, wenn dies im Rahmen der Kompetenzordnung des Grundgesetzes geschieht. Bei einem Landesmietendeckel wäre dies gerade nicht der Fall.

### Fazit:

Das Mietpreisrecht ist abschließend im BGB geregelt. Eine parallele Gesetzgebungszuständigkeit der Länder - etwa über ein öffentliches Mietrecht - besteht eindeutig nicht.

### Die Wertung der Wohnungswirtschaft:

Ein Mietendeckel auf Landesebene entbehrt jeglicher Rechtsgrundlage und ist juristisch unhaltbar. Dieses Ergebnis des Gutachtens von Prof. Dr. Papier gilt nicht nur für Berlin, sondern auch für alle anderen Bundesländer in Deutschland. Damit wird jede Diskussion über die inhaltliche Ausgestaltung eines Landesmietendeckels überflüssig.

Dieses Ergebnis ist ein deutliches Stoppzeichen für alle, die nach einem Landesmietendeckel rufen, ohne sich über die Folgen auch nur im Ansatz Gedanken zu machen.

Wir fordern die Berliner Landesregierung auf, sich endlich von diesem verfassungswidrigen Instrument abzuwenden und so jahrelange Unsicherheiten für Vermieter und Mieter mit allen negativen Folgen zu vermeiden.

Stattdessen sollte es endlich wieder darum gehen, die Wohnungswirtschaft insgesamt als Partner für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums anzusehen. Das gemeinsame Ziel muss es sein, die Interessen von Eigentümern und Mietern auszugleichen und mehr bezahlbaren Wohnraum in Berlin – wie in den anderen Ballungsräumen Deutschlands – zu schaffen. ■

## Auftakt für Modellprojekte Smart Cities – Wissenstransfer soll in die Breite wirken

**Berlin – Der Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat, Horst Seehofer, hat am 3. September 2019 den Startschuss für die im Juli ausgewählten 13 „Modellprojekte Smart Cities“ gegeben. Ziel der Förderung durch das Bundesbauministerium ist es, die Kommunen dabei zu unterstützen, die Chancen der Digitalisierung zu erkennen und sich den damit verbundenen Herausforderungen strategisch zu stellen. Insgesamt sollen in den nächsten Jahren noch drei weitere Staffeln und damit rund 50 Modellprojekte sowie ein breiter Wissenstransfer mit insgesamt rund 750 Millionen Euro gefördert werden.**

„In unseren Städten und Gemeinden werden Chancen und Risiken der Digitalisierung im Brennglas sichtbar. Smart City heißt das Zauberwort, mit dem sich die Chance auf Verbesserungen des Lebens vor Ort verbindet“, so Bundesminister Seehofer. „Wir unterstützen ausgewählte Modellprojekte, die Vorbildcharakter für andere Kommunen entwickeln werden.“

Die Projekte sollen miteinander und beispielhaft erproben, wie die Digitalisierung in den Kommunen im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung nachhaltig und intelligent gestaltet werden kann und welche organisatorischen und strukturellen Veränderungen in der Verwaltungsorganisation dafür nötig sind. Der Wissenstransfer in die Breite, also zwischen den Modellprojekten und auch den nicht unmittelbar geförderten Städten, aber auch mit nationalen wie internati-

onalen Experten ist eine wesentliche Zielstellung der Modellprojekte Smart Cities. Das BMI will dadurch den Diskurs zu der Frage, was eine lebenswerte Kommune im Zeitalter der Digitalisierung ausmacht und wie die Orientierung am Gemeinwohl auch unter geänderten technischen Rahmenbedingungen sicher gestellt werden kann, weiter vorantreiben.

Auf die Ausschreibung des BMI hatten sich Städte, Kreise und Gemeinden aus ganz Deutschland mit rund 100 Projektvorschlägen beworben.

Ausgewählt wurden Solingen, Ulm und Wolfsburg in der Kategorie „Großstädte“, Cottbus, Gera und Kaiserslautern in der Kategorie „Mittlere Städte“ sowie Grevesmühlen, Haßfurt, Süderbrarup und Zwönitz in der Kategorie „Kleinstädte und Landgemeinden“. In der Kategorie „Interkom-

munale Kooperationen und Landkreise“ wurden die Kooperation Arnberg, Olpe, Menden, Soest und Bad Berleburg und die Kooperation Brandis, Naunhof, Borsdorf, Großpörsna, Belgershain, Parthenstein und Machern sowie der Landkreis Wunsiedel ausgewählt.

Die Förderentscheidung beruht auf einem mehrstufigen Prüfprozess. Alle formal vollständigen Bewerbungen wurden unabhängig voneinander von je zwei Fachgutachtern bewertet. Auf dieser Basis entschied eine neunköpfige Jury unter Vorsitz von Bau-Staatssekretärin Anne Katrin Bohle. Der Jury gehörten Vertreterinnen und Vertreter der Wissenschaft, der Politik und der kommunalen Spitzenverbände an..

(petschi) ■

➔ **Mehr zu Smart Cities finden Sie unter [www.bmi.bund.de/smart-cities](http://www.bmi.bund.de/smart-cities)**

➔ **Fortsetzung von Seite 1**

kompetenz besitzt. Das Landesverfassungsrecht kann diese grundgesetzliche Kompetenzverteilung weder sprengen, noch anders auslegen. Es dürfen, wie bereits das Bundesverfassungsgericht entschieden hat, „konzeptionelle Entscheidungen eines Bundesgesetzgebers nicht durch auf

Spezialzuständigkeiten gründende Einzelentscheidungen eines Landesgesetzgebers verfälscht werden.“ Das bundesrechtliche Mietpreisrecht übt daher eine Sperrwirkung in Verbindung mit dem Grundsatz der wechselseitigen bundesstaatlichen Rücksichtnahme aus. Das Land Berlin hat

keine Gesetzgebungskompetenz für einen Landesmietendeckel.

„Ein Mietendeckel auf Landesebene entbehrt jeglicher Rechtsgrundlage und ist juristisch unhaltbar. Dieses Ergebnis gilt nicht nur für Berlin, sondern auch für alle anderen Bundesländer in Deutschland“, so GdW-Präsident Gedaschko. Er forderte die Berliner Landesregierung auf, sich endlich von diesem rechtswidrigen Instrument abzuwenden und so jahrelange Unsicherheit für Vermieter und Mieter mit allen negativen Folgen zu vermeiden. Stattdessen sollte es endlich darum gehen, echte Lösungen für den Wohnungsmarkt zu finden. Das gemeinsame Ziel muss es sein, die Interessen von Eigentümern und Mietern auszugleichen und mehr bezahlbaren Wohnraum in Berlin – wie in den anderen Ballungsräumen Deutschlands zu schaffen.“

(burkschi) ■

➔ **Das Gutachten von Prof. Dr. Hans Jürgen Papier finden Sie hier: <https://bit.ly/2k7ira4>.**

**Der GdW hat als Spitzenverband der Wohnungswirtschaft die Positionen „Bezahlbares Wohnen jetzt – 20 Vorschläge zur kurzfristigen Umsetzung“ veröffentlicht. Diese finden Sie hier zum Download: <https://bit.ly/33Lj7no>**

Anzeige

### Zinsentwicklung

— 10J Bunds — 3M Euribor — Pfandbriefe 10J

in %

09/12    09/15    09/18

07/19    07/20

Prognose

in %

-1    0    1    2    3

-1,0    -0,5    0,0    0,5    1,0

Sie brauchen eine Finanzierung?  
Investieren Sie jetzt und schreiben Sie uns: [wohnen@dkb.de](mailto:wohnen@dkb.de)

Quelle: BayernLB Research, Datastream; Stand 09/2019

## DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2020 „Bezahlbares Bauen und Wohnen“ ausgelobt



Unter dem Motto „Bezahlbares Bauen und Wohnen“ hat die Fachzeitschrift DW die Wohnungswirtschaft zum 17. Mal den Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft ausgelobt. Die Schirmherrschaft liegt traditionell in den Händen von Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, die technische Betreuung beim BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen.

Intelligente Lösungen für Neubau, Nachverdichtung und Dachgeschossaufstockung stehen im Mittelpunkt des diesjährigen Motos. Im Spannungsfeld zwischen latenter Wohnungsknappheit in den Ballungszentren und permanent steigenden Anforderungen sowie notwendiger Wirtschaftlichkeit für den Vermieter und Bezahlbarkeit für den Mieter sollen Projekte gefunden und ausgezeichnet werden. Diese sollen neue, innovative und gleichzeitig kostengünstige Lösungen für das Planen und Bauen, aber

auch das spätere nachhaltige Betreiben von Immobilien aufzeigen. Die Ansätze hierfür können vielfältig und durchaus auch quergedacht sein. Entscheidend ist, dass es sich um tatsächlich umgesetzte Projekte mit nachweisbaren Ergebnissen handelt.

Kern der Bewerbungen müssen klare und belegbare Projektaussagen sein, wie zum Beispiel die beabsichtigte Zielstellung, das konzeptionelle Vorgehen, Kosten- und Mietangaben und der Grad der Zielerreichung nach Abschluss bzw. Implementierung des jeweiligen Konzepts.

Der Preis wird von Aareon präsentiert, die Preisverleihung findet beim Aareon Kongress am 8. Juni 2020 statt. (berschi) ■

➔ Die Teilnahmeunterlagen finden Sie unter <https://bit.ly/2jYkD3D>, bei Rückfragen steht Ihnen Dr. Jörg Lippert vom BBU unter 030/89781154 oder [joerg.lippert@bbu.de](mailto:joerg.lippert@bbu.de) zur Verfügung

## AUS DEN VERBÄNDEN

### Maßanzüge statt Stangenware: Wohnungspolitischer Brunch des BBU zur Landtagswahl Brandenburg

**Berlin – Unmittelbar vor der Landtagswahl in Brandenburg veranstaltete der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen mit über 100 Gästen einen „Wohnungspolitischen Brunch“ mit Parteivertretern in Potsdam. Prägnant moderiert von Journalist Hajo Schumacher, diskutierten die Landtagsabgeordneten Jutta Lieske (SPD), Rainer Genilke (CDU), Petra Budke (Grüne), Andrea Johlige (LINKE), Sven Weller (Freie Wähler) und Dr. Wolfgang Schönfelder, Leiter der Landesgeschäftsstelle Potsdam des BBU. Im Fokus der engagierten Debatte vor und mit dem Publikum: Gleichwertige Lebensverhältnisse, die Perspektiven des bezahlbaren Wohnens mit Stadtbau, Mietentwicklung und Wohnraumförderung, Klimaschutz sowie Infrastruktur.**

Quo vadis Brandenburg? Welche unterschiedlichen Perspektiven ihre Parteien für die Entwicklung des Landes und des Mietwohnungsmarkts nach der Wahl haben, stellten die Fachpolitiker in der mehr als zweistündigen Diskussion vor. Während über die Frage „Brandenburg: Mieterparadies oder Gentrifizierungsschauplatz?“ vor allem zwischen CDU und Linken sehr unterschiedliche Meinungen deutlich wurden, war man sich über die von BBU-Vorstand Maren Kern in ihrem Auftakt-Impuls genannte sorgenvolle Leerstandsentwicklung einig.

#### Mit dem Zug kommt der Zuzug

Wachstum und Schrumpfung stünden in den Landkreisen der Mark oft direkt nebeneinander – daher seien, so Dr. Schönfelder, auch wohnungspolitische „Maßanzüge statt Stangenware“ seitens der künftigen Landesregierung gefragt. Vor allem Lieske (SPD) machte deutlich, dass die Kommunen hier gefordert seien. Budke (Grüne) ergänzte,



Fotos: Tina Merkau / BBU

*Diskussionsrunde unter der Moderation von Hajo Schumacher, am Mikro Jutta Lieske (SPD)*

dass Fördermittel für die Wohnungsunternehmen oft zu viele Auflagen hätten, und schlug vor, stattdessen Zuschüsse bereitzustellen. Eine bessere ÖPNV-Anbindung stand immer wieder im Mittelpunkt der Debatte: Dass es beim Bahnverkehr schneller erhöhte Takte und längere Züge geben müsse und zudem vielerorts überhaupt ein Bus kommen müsse, forderte Weller (Freie Wähler). In jedem Fall, so war man sich einig, gelte

hier die Devise: „Mit dem Zug kommt der Zuzug“, so Dr. Schönfelder (BBU).

#### Kooperation statt Konfrontation

Von den Mitgliedsunternehmen wurden die Politiker\*innen vor allem zu den Themen Abrissförderung, Fachkräftemangel und Baukosten befragt. Nicht alle Detailfragen wurden beantwortet, doch BBU-Vorstand Maren Kern und Dr. Wolfgang Schönfelder machten deutlich, dass Wohnungspolitik und Stadtentwicklung in Brandenburg auch künftig nur gemeinsam gelingen könnten. Hier müsse das für den BBU bewährte „Bündnis für Wohnen“ mit der Landesregierung fortgesetzt werden. Wie auch immer die Konstellationen nach der Wahl aussähen: Die Wohnungswirtschaft müsse als Partnerin eingebunden bleiben. Denn, so das Fazit des BBU: „Wir sind die, die für breite Bevölkerungsschichten Wohnungen bauen und sich für Integration und soziale Quartiersentwicklung einsetzen!“ (schelschi) ■

**Online Marketing Manager**

14. – 18. Oktober 2019, München

AdWords, Suchmaschinenoptimierung, E-Mailings, Social Media und Mobile Marketing – immer mehr Online Marketing-Instrumente stehen zur Verfügung und bieten viele Vorteile: Sie sind kosteneffizient, flexibel und zielgruppengerecht einsetzbar. Der Zertifikatskurs zeigt, mit welchen Marketing-Strategien und -Instrumenten man die Sichtbarkeit und Online-Reichweite seiner Angebote erhöhen und so den Unternehmenserfolg dauerhaft steigern kann. Die wichtigsten Trends im Online-Marketing werden vermittelt.

**Weitere Infos:** EBZ, Bianca Skottki, Telefon: 0234/9447575, E-Mail: [akademie@e-b-z.de](mailto:akademie@e-b-z.de),

Internet: [www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

**Notarielle Kaufverträge**

21. Oktober 2019, Berlin

Es gibt viele Möglichkeiten, wie ein Grundstück erworben werden kann. Die häufigste Variante ist der rechtsgeschäftliche Erwerb – der Grundstückskauf. Die Teilnehmer lernen in diesem Seminar nicht nur theoretisch, welchen Anforderungen ein Kaufvertrag entsprechen muss und wie dieser rechtssicher gestaltet wird, sondern sie erfahren auch praktisch an einem realen Vertragsentwurf, wie die sichere Abwicklung eines Kaufvertrags umgesetzt wird.

**Weitere Infos:** BBA, Christoph Schmidt, Telefon: 030/23085541,

E-Mail: [christoph.schmidt@bba-campus.de](mailto:christoph.schmidt@bba-campus.de), Internet: [www.bba-campus.de](http://www.bba-campus.de)

**Die erfolgreiche Mieterzeitschrift**

24. Oktober 2019, Hamburg

Mieter- und Mitgliederzeitungen gehören zu den beliebtesten Kommunikationsinstrumenten von Wohnungsunternehmen. Aber sind sie im digitalen Zeitalter überhaupt noch zeitgemäß? Was zeichnet eine gute Mieter- oder Mitgliederzeitung aus? Und wie kann die Verknüpfung mit digitalen Medien aussehen? Diese Fragen beantwortet das Seminar „Die erfolgreiche Mieterzeitschrift“. Als Beispiele dienen die Siegeltitel des GdW-Wettbewerbs „Deutschlands beste Mieterzeitung“. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer wissen nach dem Seminar, welche Funktionen Mieter- und Mitgliederzeitungen erfüllen können. Sie kennen die vielfältigen Möglichkeiten der optischen und inhaltlichen Gestaltung und können die Inhalte auch digital nutzbar machen.

**Weitere Infos:** VNW, Andrea Schwoch, Telefon: 040/52011224, E-Mail: [schwoch@vnw.de](mailto:schwoch@vnw.de),

Internet: [www.vnw.de](http://www.vnw.de)

**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](mailto: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](mailto:Zeitschriften@haufe.de)

Media Sales (Print/Online):  
Oliver Cekys, Tel.: 0931 2791-731  
E-Mail: [oliver.cekys@haufe.de](mailto:oliver.cekys@haufe.de)  
Klaus Sturm, Tel.: 0931 2791-733  
E-Mail: [klaus.sturm@haufe.de](mailto:klaus.sturm@haufe.de)  
Heike Tiedemann, Tel.: 040 211165-41  
E-Mail: [heike.tiedemann@haufe.de](mailto:heike.tiedemann@haufe.de)

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2019.  
[www.mediacenter.haufe.de](http://www.mediacenter.haufe.de)

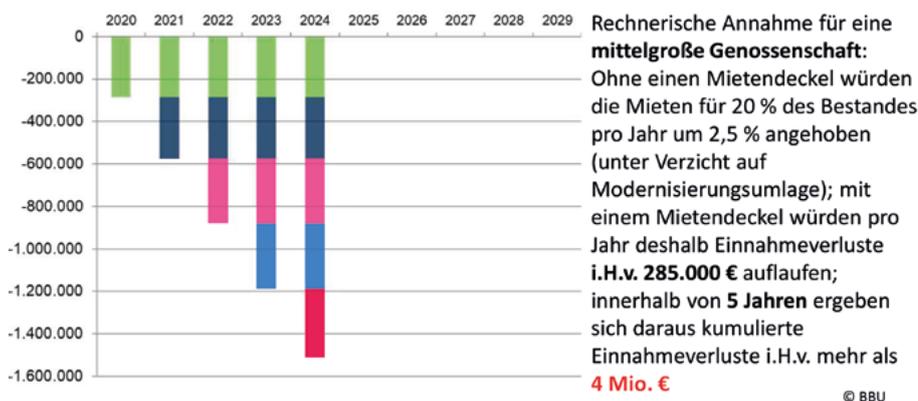
Druck: rewi druckhaus, Wissen

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

**GRAFIK DER WOCHE****Ein Mietendeckel hätte drastische wirtschaftliche Folgen**

Beispielrechnung des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen

**Wi Online-Archiv**

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter [www.haufe.de/immobilien](http://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](http://www.haufe.de) verfügen, können Sie unter „Neuregistrierung“ ein Konto anlegen.

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

## GdW kompakt – Jahresstatistik 2018



Mit der GdW-Jahresstatistik werden jährlich umfassende Daten aller durch den GdW und seine Regionalverbände vertretenen Wohnungsunternehmen erhoben.

Sie bilden die Basis für unsere jährliche Publikation „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends“, dem umfassendsten Zahlenwerk für die deutsche Wohnungswirtschaft. Die „Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2019/2020“ erscheinen Mitte November 2019. Mit der vorliegenden Publikation stellt der GdW vorab ausgewählte Ergebnisse der GdW-Jahresstatistik 2018 vor. ■

## Recht so

## Fehlender Ersatzwohnraum in angespannten Wohnlagen

Mit Urteil vom 22.05.2019 hat der Bundesgerichtshof (BGH) zu der Frage Stellung genommen, welche Anforderungen bei Geltendmachung des sogenannten Härtefalleinwands „Fehlender Ersatzwohnraum“ im Fall eines Widerspruchs nach Kündigung zu stellen sind. So kann der Mieter bei rechtmäßiger Kündigung Widerspruch einlegen und sich im Rahmen eines Härtefalleinwands darauf beziehen, dass angemessener Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Dieser Härtegrund greift aber nicht bereits dann durch, wenn – so der BGH – in dem Gemeindegebiet gerichtsbeamt eine angespannte Wohnlage herrsche, die auch zum Erlass von diesem Umstand Rechnung tragenden Verordnungen geführt habe. Für den BGH ist dies nur ein Indiz. Daneben forderte der BGH einen weiteren Parteivortrag zu konkret ergriffenen Maßnahmen des Mieters, eine andere Wohnung zu finden (Az. IIIV ZR 180/18). ■

## EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Gerade in den angespannten Wohnungsmärkten stellt auch die rechtmäßige Kündigung den Mieter vor erhebliche Herausforderungen. So hat der Mieter gerade in einem angespannten Wohnungsmarkt erhebliche Schwierigkeiten eine vergleichbare und für ihn bezahlbare Wohnung zu finden. Mit Recht gibt es daher den entsprechenden Härtefalleinwand. Die Entscheidung des BGH folgt hier dem Wortlaut der Vorschrift in § 574 Abs. 2 BGB. So liegt eine Härte vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Insofern muss der Mieter im Verfahren entsprechend vortragen, dass er ab Zugang der Kündigung mit dem gebotenen Nachdruck und unter zumutbarer Einschaltung entsprechender Stellen sich vergeblich um Ersatzwohnraum bemüht hat. Diese Anforderung des Gesetzgebers erscheint auch interessengerecht. Wird also das Bemühen dokumentiert und entsprechend im Verfahren vorgebracht sind die Erfolgsaussichten für das Durchdringen des Härtefalleinwands besser.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

## ZAHL DER WOCHE

3,41

Millionen Menschen waren zum Jahresende 2017 in Deutschland pflegebedürftig im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes (SGB XI). Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, wurden gut drei Viertel – das entspricht 76 Prozent oder 2,59 Millionen – aller Pflegebedürftigen zu Hause versorgt. Davon wurden 1,76 Millionen Pflegebedürftige in der Regel allein durch Angehörige gepflegt. Weitere 0,83 Millionen Pflegebedürftige lebten ebenfalls in Privathaushalten, sie wurden jedoch zusammen, mit oder vollständig durch ambulante Pflegedienste versorgt. Knapp ein Viertel – 24 Prozent oder 0,82 Millionen Pflegebedürftige – wurde in Pflegeheimen vollstationär betreut.

Ende 2017 waren 81 Prozent der Pflegebedürftigen 65 Jahre und älter, mehr als ein Drittel (35 Prozent) war mindestens 85 Jahre alt. Die Mehrheit der Pflegebedürftigen war weiblich (63 Prozent).

Mit zunehmendem Alter steigt die Wahrscheinlichkeit, pflegebedürftig zu sein. Während bei den 70- bis 74-Jährigen rund 6 Prozent pflegebedürftig waren, wurde für die ab 90-Jährigen die höchste Pflegequote ermittelt: Der Anteil der Pflegebedürftigen an der Bevölkerung in diesem Alter betrug 71 Prozent. ■