

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

10

Ausgabe 7. März 2019

Inhalt

- 3 Enteignung:** Die Kostenschätzung des Berliner Senats zu Entschädigungszahlungen an Wohnungsunternehmen macht die Unverhältnismäßigkeit der dafür aufzuwendenden Mittel deutlich.
- 3 Wohngeld:** Die Wohnungswirtschaft hat bei einer Verbändeanhörung eine echte Dynamisierungsregelung gefordert, der aktuelle Reformentwurf reicht nicht aus.
- 4 Mietpreisbremse:** Die hessische Wohnungswirtschaft warnt vor einer Verlängerung der Mietpreisbremse. Regulatorische Mittel bekämpfen nicht die Ursache des Problems.

Studie macht „Deutschland-Inventur“ bei Nicht-Wohngebäuden – 1,2 Mio. Wohnungen sind drin

Berlin – Zusätzliche Wohnungen – ohne dafür nur einen Quadratmeter Bauland mehr zu benötigen: 2,3 bis 2,7 Millionen Wohnungen könnten in Deutschland neu entstehen, wenn die vorhandenen innerstädtischen Bau-Potenziale intelligent und konsequent genutzt würden. Der Vorteil: Zusätzliches – und gerade in Städten mit hohen Mieten – teures Bauland ist dazu nicht erforderlich. Zu diesem Ergebnis kommt die „Deutschland-Studie 2019“ der TU Darmstadt und des Pestel-Instituts (Hannover). Die Wissenschaftler haben dazu die Gebäude und Fehlflächen – auch durch die Auswertung von Luftbildern – analysiert und eine „Deutschland-Inventur“ bei den Immobilien und versiegelten Grundstücken gemacht.



Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW, forderte Erleichterungen im Bauordnungsrecht, damit Wohnungsbau schneller und günstiger wird.

Im Fokus dabei diesmal: Nicht-Wohngebäude. „Büro- und Geschäftshäuser, eingeschossige Discounter mit ihren Parkplätzen bieten ein enormes Potenzial für zusätzliche Wohnungen – durch Nachverdichtung wie Aufstocken, Umnutzung und Bebauung von Fehlflächen. Zusätzlich lässt sich eine Auswahl an öffentlichen Verwaltungsgebäuden für neuen bezahlbaren Wohnraum nutzen“, so Prof. **Karsten Tichelmann** von

der TU Darmstadt. „Ressourcen für durchaus attraktiven Wohnraum bieten zudem innerstädtische Parkhäuser.“ Durch die sich verändernde Mobilität ergeben sich künftig weitere Potenziale wie vorhandene Tankstellen- und Parkplatzflächen. Außerdem plädieren die Wissenschaftler weiterhin für eine Offensive bei der Dachaufstockung von Wohngebäuden, deren großes Potenzial sie

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Grundsteuer-Debatte neu entfacht

Nachdem aus einigen Landesregierungen Sorgen über die Anfang des Jahres beschlossenen Eckpunkte zur Grundsteuerreform laut wurden, hat der parlamentarische Geschäftsführer der SPD-Bundestagsfraktion, Carsten Schneider, ein Ende der Umlagefähigkeit auf die Miete gefordert. Die Wohnungswirtschaft kritisiert den SPD-Vorschlag scharf und fordert eine verfassungskonforme, unbürokratische Lösung nach dem Flächenmodell. (wi)

Trend zur Rekommunalisierung

Im Zuge der Energiewende kaufen Kommunen vermehrt die Konzessionen für den Betrieb lokaler Stromnetze zurück, die in einer Privatisierungswelle vor rund 20 Jahren veräußert wurden. Sie hoffen auf neue Geschäftsfelder wie Ladestationen für Elektroautos, den Betrieb von Stromspeichern und Dienstleistungen für „Smart Home“. Seit 2005 stellt der Verband für kommunale Unternehmen eine deutliche Tendenz zur Rekommunalisierung fest. (wi)

Zahl der Erwerbstätigen gestiegen

Im Januar 2019 waren 44,7 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber Januar 2018 nahm die Zahl der Erwerbstätigen um 1,1 Prozent zu, wie das Statistische Bundesamt am 1. März 2019 berichtete. Erwerbslos waren im Januar 2019 rund 1,5 Millionen Personen, damit sank die Erwerbslosenquote auf 3,2 Prozent. (wi)



➔ Fortsetzung von Seite 1

mit 1,1 bis 1,5 Millionen Wohneinheiten nachweisen. Konkrete Zahlen dazu präsentierten die TU Darmstadt und das Pestel-Institut bei der Vorstellung der Deutschland-Studie 2019 „Wohnraum-Potenziale in urbanen Lagen – Aufstockung und Umnutzung von Nicht-Wohngebäuden“ auf einer Pressekonferenz in Berlin. Demnach ließen sich bundesweit 560.000 Wohneinheiten allein durch die Dachaufstockung von Bürokomplexen und Verwaltungsgebäuden erreichen. Und wo früher einmal Büros und Behörden untergebracht waren, bieten leerstehende Gebäude heute ein Potenzial von weiteren 350.000 Wohnungen.

Auch Aldi, Lidl, Penny, Rewe, Plus & Co. bieten ein enormes Potenzial für neuen Wohnraum: Rund 400.000 zusätzliche Wohnungen könnten auf den innerstädtischen Flächen der zwanzig größten Lebensmittelmarkt- und Discounterketten entstehen – ohne dabei Abstriche bei den Verkaufsflächen oder Parkmöglichkeiten zu machen. „Hier geht es um sehr attraktive Lagen in Städten“, betonte Karsten Tichelmann. Für diesen neuen Mix „Nahversorgung & Wohnen“ sei in der Regel ein anderes bauliches Konzept erforderlich. Demzufolge sind dann Lagerflächen und Parkplätze unterirdisch angeordnet und die ursprünglichen Flächen können für den Markt-Wohn-Komplex genutzt werden. Allein in Berlin bieten sich 330 eingeschossige Lebensmittelmärkte an, so die Studie. So könnten in

Berlin zwischen 20.000 und 36.000 neue Wohnungen in attraktiven Lagen entstehen – und gleichzeitig das gesamte Wohnumfeld verbessert werden.

Selbst City-Parkhäuser bieten Platz für Wohnungen: Wird das oberste Parkdeck aufgestockt, geht die Studie von mindestens 20.000 zusätzlichen Wohneinheiten bundesweit aus, alles „Wohn-Parkhäuser“ in guten Innenstadtlagen. Insgesamt kommen die Wissenschaftler damit auf mehr als 1,2 Millionen Wohnungen, die bundesweit durch das „Wohnbar-Machen“ von Nicht-Wohngebäuden entstehen könnten. Hinzu kommen noch einmal zwischen 1,1 bis 1,5 Millionen Wohnungen, die durch die Dachaufstockung von vorhandenen Wohngebäuden der 50er- bis 90er-Jahre möglich wären. Das geht aus der vorhergehenden Deutschland-Studie der TU Darmstadt und des Pestel-Instituts hervor.

Dass es notwendig ist, diese Wohnungsbau-Reserven effektiv zu nutzen, liegt für die Wissenschaftler auf der Hand: „Bundesweit fehlen über eine Million Wohnungen. Allein in Berlin liegt das Defizit bei 92.000 Wohnungen“, so der Leiter des Pestel-Instituts, **Matthias Günther**. Derzeit müssten jährlich bundesweit rund 400.000 Wohnungen neu gebaut werden, 18.400 davon in Berlin. Branchen-Insider gehen allerdings davon aus, dass im gesamten letzten Jahr weniger als 300.000 neue Wohnungen entstanden sind.

Um die brachliegenden Potenziale für den Wohnungsbau zu nutzen, müssen sich die politischen Rahmenbedingungen verändern. Das fordern 16 Verbände und Organisationen der Bau- und Immobilienbranche, die die Deutschland-Studie 2019 bei der TU Darmstadt und dem Pestel-Institut in Auftrag gegeben haben. Notwendig seien Weiterentwicklungen im Bau- und Planungsrecht. So müsse beispielsweise eine Überschreitung der Geschossflächenzahl, die häufig auf vor Jahrzehnten erlassene Vorschriften zurückgeht, bei Dachaufstockungen zulässig sein. Auch bei Trauf- und Firsthöhen sei Flexibilität notwendig. „Wir brauchen weniger bürokratische Hürden und mehr Bereitschaft zu guten, konzeptionellen Lösungen. Dabei wären auch zentrale Anlaufstellen als Ansprechpartner wichtig“, sagte **Holger Ortleb**. Der Koordinator des Verbändebündnisses spricht sich zudem dafür aus, Anforderungen wie Stellplatzforderungen flexibel und für den Einzelfall zu gestalten.

Aber auch finanzielle Anreize seien notwendig: So macht sich das Verbändebündnis dafür stark, die Abschreibung von derzeit zwei Prozent bei Dachaufstockungen und der Umnutzung von Nicht-Wohngebäuden auf einen AfA-Satz von vier bis fünf Prozent anzuheben. Nur so gelinge es, private Investoren verstärkt für Aufstockungen und Umwandlungen zu gewinnen. Für kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften sollte es eine Investitionszulage von 15 Prozent geben. Zudem spricht sich das Verbändebündnis für eine verbesserte Förderung des Mietwohnungsbaus und für gezielte KfW-Förderprogramme aus.

(bid/schi) ■

➔ Die Studie finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://bit.ly/2NFSaKg>, die Kurzfassung unter <https://bit.ly/2UI9LKh>, die entsprechenden baupolitischen Forderungen unter <https://bit.ly/2Hex301>



„Full House“ bei der Pressekonferenz in Berlin

Integrationsgesetz: GdW begrüßt Entfristung der Wohnsitzauflage

Berlin – Ende Februar hat das Bundeskabinett beschlossen, das Integrationsgesetz und die darin enthaltene Wohnsitzauflage für Flüchtlinge zu entfristen. „Die Wohnungswirtschaft begrüßt das ausdrücklich“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.

„Die Wohnsitzauflage ist ein wichtiges integrationspolitisches Instrument. Sie wird nun in das Aufenthaltsgesetz übernommen. Das bringt den Städten und Gemeinden, aber auch den Wohnungsunternehmen Planungssicherheit. Diese Planungssicherheit bezieht sich nicht allein auf die Bereitstellung von Wohnraum, sondern auch auf die Erarbeitung langfristiger Integrationskonzepte in

den Wohnungen und Quartieren.“ Der GdW hatte sich bereits seit 2015 mit der Frage wohnortzuweisender Regelungen für Flüchtlinge beschäftigt und sich in den letzten Monaten auch bei Gesprächen im Kanzleramt intensiv für eine Fortsetzung der Regelung eingesetzt, die sonst am 6. August 2019 ausgelaufen wäre. „Wohnortzuweisungen führen zu einer Entlastung der Ballungs-

gebiete. Eine gleichmäßige und gerechte Verteilung auf alle Regionen Deutschlands stärkt die Integration von Flüchtlingen und bietet Chancen, dem demografischen Wandel entgegenzutreten und einen Beitrag zur Stärkung kleinerer Städte und Kommunen zu leisten“, so Gedaschko. Der GdW-Chef appellierte an die Politik, das Verfahren zügig zum Abschluss zu bringen.

(schi) ■

Diskussionen um Enteignung von Wohnungsunternehmen in Berlin: Finanzpolitisches Desaster wäre die Folge

Berlin – In der Hauptstadt laufen aktuell die Diskussionen um das geplante Volksbergehren zur Enteignung von Wohnungsunternehmen heiß. Die Initiative „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ strebt an, die Häuser von Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen zu vergesellschaften. Der Berliner Senat hat nun eine Kostenschätzung vorgenommen, nach der sich die Entschädigungskosten zwischen 28,8 und 36 Milliarden Euro bewegen würden.

„Jenseits der Frage, ob eine Enteignung der privatwirtschaftlichen Unternehmen in Berlin letztlich überhaupt verfassungsrechtlich möglich und für den Wirtschaftsstandort Deutschland verkraftbar wäre, macht allein die aktuelle Kostenschätzung des Berliner Senates deutlich, dass hier von der Initiative eine für die Stadt fatale Handlung eingefordert wird:

Wenn die Entschädigungskosten sich demnach zwischen 28,8 und 36 Milliarden Euro ohne weitere Nebenkosten bewegen, wird deutlich, welche Möglichkeiten hier gezielt verspielt werden sollen, wenn es um wesentlich mehr bezahlbaren Wohnraum für Berlin geht“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Die deutlich niedrigeren Entschädigungszahlen, die von der Initiative benannt werden, hält der GdW für gezieltes Wunschenken.

Rund 200.000 Wohnungen könnten stattdessen gebaut werden

„Unterstellt man nun für das Volksbergehren den Kostenaufwand an der unteren Preisgrenze, geht es um 28,8 Milliar-

den Euro. Wenn dieses Geld nicht für alte Bestandswohnungen, sondern für den Neubau qualitativvoller und den Klimaschutzzielen entsprechender Mietwohnungen ausgegeben würde, könnten auf diese Weise etwa 167.000 Wohnungen zusätzlich auf den Wohnungsmarkt kommen. Bei höheren Entschädigungszahlungen bis zu 36 Milliarden Euro könnten entsprechend mehr Wohnungen entstehen – bis zu 214.000 Einheiten. Das entspräche dem selbst gesetzten Ziel des Senates zum Bau von insgesamt 200.000 Wohnungen in Berlin bis 2030. Nur durch mehr bezahlbare Mietwohnungen wird der angespannte Markt entlastet“, sagte Gedaschko.

Dieser Berechnung liegen folgende Annahmen zugrunde: 2.400 Euro Baukosten pro Quadratmeter auf landeseigenen Grundstücken mit durchschnittlich 70 Quadratmetern Wohnfläche. Das ergibt Kosten von 168.000 Euro je Wohnung.

Mehr als das Sechsfache der bisherigen BER-Baukosten

„Die Kostenschätzung macht deutlich: Berlin kann sich diesen Volksentscheid nicht

leisten. Die Kosten würden einen gesamten Jahreshaushalt übersteigen und wären mehr als das Sechsfache der bisherigen BER-Baukosten. Das wäre ein finanzpolitisches Desaster für Berlin“, warnte **Maren Kern**, Vorstand des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. „Zu den ohnehin schon zahlreichen erheblichen verfassungsrechtlichen Bedenken kommt spätestens jetzt noch ein weiterer hinzu: Die Missachtung der grundgesetzlichen Schuldenbremse.“

Die Initiative „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ beruft sich bei ihrem Vorhaben auf Artikel 15 des Grundgesetzes. Dieser besagt, dass „Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel“ zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden können.

Nach Berechnungen der Initiative fallen für eine Entschädigung der Immobilienunternehmen angeblich nur Kosten zwischen 7,3 Milliarden Euro und 13,7 Milliarden Euro an. (gedlschi) ■

Wohngeld nachhaltig stärken – GdW fordert bei Verbändeanhörung echte Dynamisierungsregelung

Berlin – „Das Wohngeld kann nur dann seinen Zweck erfüllen, angemessenes und familiengerechtes Wohnen wirtschaftlich zu sichern, wenn es in festgelegten und eng getakteten Zeitabständen an die Miet- und Einkommensentwicklung angepasst wird. Der aktuelle Reformentwurf berücksichtigt das nicht ausreichend und kann daher nur als halbherzig bezeichnet werden.“ Das erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich einer Verbändeanhörung zur Wohngeldreform im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat.

Die Wohnungswirtschaft begrüßt dabei ausdrücklich, dass das Wohngeld im Zuge der Stärkung dieses wichtigen Instruments bereits einmalig 2020 angepasst wird – und damit in einem kürzeren Zeitabstand, als dies in der Vergangenheit der Fall war. Dennoch: „Mit dem aktuellen Reformentwurf wird das Wohngeld nicht nachhaltig gestärkt“, kritisierte der GdW-Chef. Zwar profitieren von der geplanten Wohngelderhöhung rund 660.000 Haushalte – davon 180.000 Haushalte, die durch die Reform erstmals oder wieder einen Wohngeldanspruch erhalten. Allerdings wird die Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte bis 2022 auf

rund 600.000 Haushalte absinken. „Für eine echte und dauerhafte Stärkung des Wohngeldes braucht die Gesetzesreform eine konkrete Dynamisierungsregelung“, forderte Gedaschko.

Ziel müsse es sein, den sogenannten „Dreh-türeffekt“ zu vermeiden – also das Hin- und Herwechseln von Leistungsberechtigten zwischen der jährlich angepassten Sozialhilfe und Grundsicherung für Arbeitssuchende und dem bislang nicht regelmäßig angepassten Wohngeld. Ohne eine Dynamisierung, wie sie im Rahmen des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II) für die Kosten der Unterkunft vorgesehen

ist, werden gerade diejenigen benachteiligt, die nicht dauerhaft, sondern befristet beschäftigt sind und an der „Schnittstelle“ zwischen Wohngeld und SGB II über ein schwankendes Einkommen verfügen. Insbesondere diese Haushalte wechseln zwischen Wohngeld und SGB II-Bezug und verursachen ungewollt einen erhöhten Verwaltungsaufwand. Deshalb muss konkret angestrebt werden, wesentlich mehr Haushalte als bisher dauerhaft aus der Bedürftigkeit nach dem SGB II herauszuholen und so die positiven Effekte des Wohngeldes zu nutzen. „Darüber hinaus brauchen wir beim Wohngeld nach wie vor eine Klimakompo-

Weiter auf Seite 4 ➔

Verbände fordern Streichung des Solar-Deckels

Berlin – Insgesamt 16 Verbände – vom Bundesverband Solarwirtschaft (BSW) über den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), den Deutschen Mieterbund, den Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW bis hin zum WWF Deutschland – haben in einem gemeinsamen Appell die Streichung des sogenannten Solar-Deckels gefordert. Die unterzeichnenden Dach- und Bundesverbände vertreten die Interessen von mehreren 100.000 Unternehmen und über 10 Millionen Bürgerinnen und Bürgern.

Mit dem baldigen Erreichen des Solardeckels in Höhe von 52 Gigawatt droht das weitgehende Aus für die klimafreundliche dezentrale Stromversorgung von Wohn- und Gewerbequartieren. Die im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) verankerte Fördergrenze für Photovoltaik-Dachanlagen wird voraussichtlich bereits 2020 erreicht.

Die Preise neuer Solarstromanlagen wie

auch deren Fördersätze sinken von Monat zu Monat, so dass die EEG-Marktpremie im Verlauf der 2020er Jahre überflüssig werden dürfte und neue Photovoltaiksysteme bereits absehbar unter fairen marktgerichteten Rahmenbedingungen gefördert werden können.

Ein abruptes Ende der Unterstützung hätte jedoch gravierende Konsequenzen

für die Akzeptanz der Energiewende und die Solarbranche. Um die Akzeptanz der Energiewende zu sichern, müssen möglichst viele Bürger und Unternehmer an den Vorteilen der Energiewende beteiligt werden. Die mit ihr verbundenen Kosten sind gerechter zu verteilen. Die Verbände appellieren aus guten Gründen für eine sofortige Streichung des 52-Gigawatt-Deckels:

(schi) ■

1. Photovoltaik-Dachanlagen sind eine tragende Säule des EE-Ausbaus

Die Zielsetzung der Bundesregierung, den Anteil erneuerbarer Energien am Stromsektor bis 2030 auf 65 Prozent zu erhöhen, ist ohne nennenswerte Beiträge der Photovoltaik auf Gebäuden nicht erreichbar. Ohne Marktpremien würden sich neue Photovoltaik-Anlagen meist nicht mehr rechnen.

2. Photovoltaik-Dachanlagen reduzieren Flächenbedarf und Versiegelung

Solar-Dachanlagen ermöglichen eine Mehrfachnutzung der Gebäudehülle. Durch ihre Verbrauchsnähe und ihre geringe Flächeninanspruchnahme weisen sie kaum Konfliktpotenzial auf.

3. Photovoltaik-Dachanlagen sind Akzeptanzträger der dezentralen Energiewende

Photovoltaik-Dachanlagen ermöglichen Bürgerinnen und Bürgern zum Beispiel dank Energiegenossenschaften sowie dem Mittelstand eine unmittelbare Teilhabe an der Energiewende. Die hohen Zustimmungswerte für Gebäude-Photovoltaik wurden in Studien und Umfragen wiederholt belegt.

➔ Den Appell und weitere Infos finden Sie hier: <https://bit.ly/2XCHPmW>

AUS DEN VERBÄNDEN

Hessische Landesregierung plant vorzeitige Verlängerung der Mietpreisbremse

Frankfurt am Main – Ende Juni 2019 endet die Befristung der Mietenbegrenzungsverordnung in Hessen. Die im Jahr 2015 erlassene Verordnung galt bisher in 16 Städten und Gemeinden. Die schwarz-grüne Landesregierung will die Mietpreisbremse nun vorzeitig verlängern und den Geltungsbereich von 16 auf 28 Kommunen ausdehnen. Am 25. Februar 2019 wurde dazu das ministerielle Anhörungsverfahren zur Mietpreisbremse in Hessen beendet.

„In vielen hessischen Kommunen und gerade in Ballungszentren herrscht seit Jahren ein angespannter Wohnungsmarkt. Steigende Mieten sind die Folge. Die Politik ist hier gefragt, tragfähige Lösungen zu entwickeln. Wir sehen es jedoch kritisch, dass dabei vermehrt auf regulatorische Mittel gesetzt wird, anstatt die Ursache des Problems zu lösen. Die geplante Ausdehnung der Mietpreisbremse ist hierfür ein Beispiel“, erklärte Axel Tausendpfund,

Vorstand des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest). Der VdW lehnt die Mietpreisbremse insgesamt ab, da sie nicht geeignet ist, die Probleme auf den Wohnungsmärkten zu lösen.

In Hessen fehlen bis 2040 über 500.000 Wohnungen. Aus Sicht des VdW südwest ist die Schaffung eines größeren Marktangebots durch die Ausweisung von Bauland

und eine verstärkte Neubautätigkeit der einzige Weg, dem steigenden Mietpreisniveau nachhaltig entgegenzuwirken.

„Im Koalitionsvertrag sind dafür einige gute Ansätze vorhanden, die es nun gilt, in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft umzusetzen. Denn eine ausreichende Zahl von Wohnungen ist der beste Mieterschutz“, so VdW-Vorstand Axel Tausendpfund. (berg/koch) ■

➔ Fortsetzung von Seite 3

nente“, forderte Gedaschko. Es ist nicht nachvollziehbar, warum beim Wohngeld die Heizkosten strukturell anders berücksichtigt

werden als bei den Kosten der Unterkunft (KdU). Wir brauchen einen Gleichklang zwischen Wohngeld und KdU, um auch hier den Drehtüreffekt zu vermeiden. (schi) ■

➔ Die GdW-Stellungnahme zur Verbändeanhörung Wohngeldreform finden Sie unter <https://bit.ly/2tQCHTy>

Digitale Prozesse in der Wohnungswirtschaft

22. + 23. Mai 2019, Bochum

Durch die Kündigung eines Mietverhältnisses wird eine ganze Prozesskette im Unternehmen ausgelöst – Vorabnahme, Nachmieter suchen, Besichtigungen durchführen und vieles mehr. Dies ist nur einer von vielen Prozessen in Wohnungsunternehmen aus dem Tagesgeschäft. Doch wie kann es gelingen, diesen mehrstufigen Prozess des Mieterwechsels strukturiert abzubilden und an den Schnittstellen klare Aufgabenverantwortungen zu etablieren? Dieses Seminar bietet einen kompakten und umfangreichen Überblick über die Vorteile des Prozessmanagements. Weitere inhaltliche Schwerpunkte sind der Aufbau und Ausbau von Prozessmanagementstrukturen, Nutzen und Erfolgsfaktoren bei der Einführung von Prozessen sowie die Konzeption und Steuerung von Prozessmanagementsystemen.

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

Insolvenzrecht

27. Mai 2019, Dresden

Die Zahl der Insolvenzverfahren in Deutschland ist weiterhin hoch. Nicht selten handelt es sich bei den insolventen Schuldern um Mieter. Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über einen Mieter wirkt sich in vielfältiger Hinsicht auf die weitere Durchführung des Mietverhältnisses aus. Dieses Seminar gewährt einen Überblick über den Ablauf des Insolvenzverfahrens sowie die verbleibenden Rechte und Möglichkeiten des Vermieters im Insolvenzverfahren. Darüber hinaus werden die umfangreiche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und die zuletzt eingetretenen Rechtsänderungen erörtert. Weitere Inhalte sind die Auswirkungen einer Insolvenz auf das Mietverhältnis, Schadenersatzansprüche wegen unterlassener Schönheitsreparaturen sowie die Auswirkungen der Insolvenz auf laufende Gerichtsverfahren.

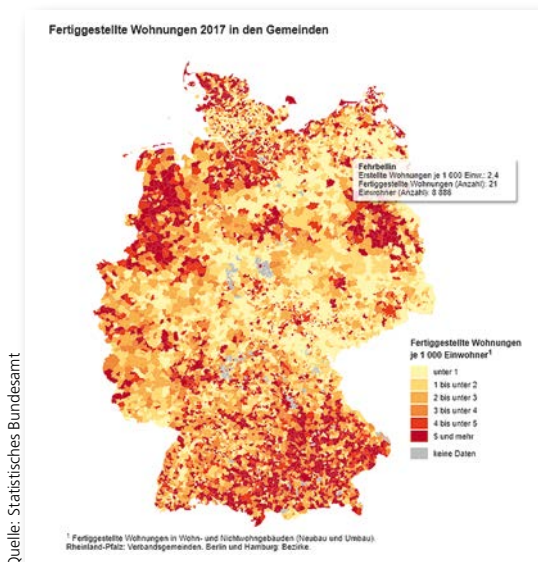
Weitere Infos: VSWG, Cindy Habrom, Telefon: 0351/8070122, E-Mail: habrom@vswg.de, Internet: www.vswg.de

Das erfolgreiche Mietermagazin

27. + 28. Mai 2019, Berlin

Viele Wohnungsanbieter investieren viel Zeit und Geld, um Mietermagazine zu entwickeln und umzusetzen. Ist eine Mieterzeitschrift gut, landet sie auf dem Wohnzimmertisch. Doch dafür müssen Inhalte, Layout und Text stimmen. Im ersten Modul des zweitägigen Seminars werden die Grundlagen für eine erfolgreiche Mieterzeitschrift vermittelt. Inhalte sind unter anderem das Mietermagazin als strategisches Instrument, der Mieter als Kunde sowie das Magazin im Web. Im zweiten Modul befassen sich die Teilnehmer mit den Instrumenten zur Planung und Umsetzung einer Mieterzeitung. Hierbei stehen die Themenfindung, Recherche sowie Redaktion und Gestaltung im Mittelpunkt.

Weitere Infos: BBA, Gina-Sophie Gebhardt, Telefon: 030/23085536, E-Mail: gina.gebhardt@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

GRAFIK DER WOCHE**Wie viele Wohnungen wurden in meiner Gemeinde fertiggestellt?**

Eine neue interaktive Gemeindekarte des Statistischen Bundesamtes zeigt die Baufertigstellungen 2017.

Im Jahr 2017 wurden in Deutschland 284.800 Wohnungen fertig gestellt. Das waren im Durchschnitt 3,4 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Wo genau die Wohnungen fertig gestellt wurden und in welchen Regionen eine hohe beziehungsweise niedrige Bautätigkeit herrscht, das zeigt die interaktive Gemeindekarte der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder. (burkoch) ■

➔ **Hier geht's zur interaktiven Karte:**
<https://bit.ly/2J8MWsb>

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

ISSN 1610-2207

WI Online-Archiv

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

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

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

Jahresauftakt: Bundeskongress genossenschaftliche Energiewende und Jahresempfang der Genossenschaften 2019

Drei Themenschwerpunkte setzte der „Bundeskongress genossenschaftliche Energiewende“ der genossenschaftlichen Spitzenverbände – Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband (DGRV) und Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW: Diskutiert wurde über die



Foto: Peter Hrmseil

GdW-Präsident Axel Gedaschko mit Hans-Joachim Fuchtel, Parlamentarischer Staatssekretär bei der Bundesministerin für Ernährung und Landwirtschaft, und dem DGRV-Vorstandsvorsitzenden Dr. Eckhard Ott (v. l.)

EU-Richtlinie zu Erneuerbaren Energien und die damit verbundenen Impulse für die Bürgerenergie, Lösungswege für energiegenossenschaftliche Wärmeprojekte sowie die Bepreisung von Treibhausgasemissionen insbesondere aus Sicht der Wohnungsgenossenschaften. Dazwischen gab es Input zur grünen Bürgerenergie mit Afrika und aus einem Projekt zur Weiterentwicklung von Energiegenossenschaften. Auf dem abschließenden gemeinsamen Jahresempfang betonte Hans-Joachim Fuchtel, Parlamentarischer Staatssekretär bei der Bundesministerin für Ernährung und Landwirtschaft, die zentrale Rolle der Genossenschaften bei der Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse und als wichtige Säule insbesondere für die Entwicklung des ländlichen Raums. (koch) ■

Recht so

Fristlose Kündigung bei Zerrüttung des Mietverhältnisses

Mit Urteil vom 30. Oktober 2018 (Az.: 425 C 4296/17) hat das Amtsgericht (AG) Dortmund entschieden, dass ein zur Kündigung berechtigender wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung dann vorliege, wenn die Durchführung des Vertrages durch das Verhalten eines Vertragsteils derart gefährdet sei, dass sie dem Kündigenden auch bei strenger Prüfung nicht mehr zuzumuten ist. Wie im vorliegenden Falle durch Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage. Ob der Kündigende sich selbst vertragsgemäß verhalten hat, sei dabei nicht entscheidend. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt hatte der beklagte Mieter die monatliche Miete nicht in voller Höhe bezahlt und berief sich dabei auf ein Zurückbehaltungsrecht sowie einer Mietminderung aufgrund von Mängeln am Mietobjekt. Entsprechend des Sachverhalts kam das AG Dortmund zu dem Schluss, dass die Mieterin berechtigt gewesen sei, ein Zurückbehaltungsrecht wegen der Mängel zumindest in einer Größenordnung von zwei Monatsmieten geltend zu machen und deshalb kein ordentliches Kündigungsrecht wegen des Mietrückstandes bestehe. Auch eine außerordentliche Kündigung sei nicht möglich, da dies voraussetze, dass die Durchführung des Vertrages durch Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage durch das Verhalten eines Vertragsteils dermaßen gefährdet sei, dass sie dem Kündigenden auch bei strenger Prüfung nicht mehr zuzumuten sei. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Grundsätzlich gilt, dass eine außerordentliche Kündigung in aller Regel dann nicht möglich ist, wenn ein Mieter seine berechtigten Interessen wahrgenommen hat. Dies gilt auch dann, wenn die Parteien schlicht und ergreifend nicht miteinander klarkommen und das Verhalten des Mieters – wie in diesem Fall festgestellt – ‚äußerst anstrengend und zeitweise auch schwer zu ertragen‘ war. Notwendig ist immer eine Zerrüttung des Vertrauensverhältnisses. Da die außerordentliche Kündigung immer ‚ultima ratio‘ ist, muss die Zerrüttung auch nicht mehr reparabel sein.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

27

Prozent betrug der Frauenanteil in den Aufsichtsräten der 200 umsatzstärksten Unternehmen 2018 in Deutschland. Damit zeigt seit 2016 geltende Geschlechterquote für Aufsichtsräte ihre Wirkung: Der Frauenanteil in den Kontrollgremien hat sich im vergangenen Jahr um mehr als zwei Prozentpunkte gesteigert. In den 100 größten Unternehmen betrug der Anstieg sogar mehr als drei Prozentpunkte auf gut 28 Prozent. Wie das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung in Berlin weiter berichtete, gibt es jedoch auch erste Hinweise, dass die Unternehmen nicht mehr tun als nötig. So stagnierte der Frauenanteil in der Gruppe der 30 größten DAX-Unternehmen, in der viele das Minimum von 30 Prozent Frauen bereits erreicht haben, bei einem Drittel. Zudem zeigt sich immer mehr, dass von der Geschlechterquote zumindest kurzfristig nicht die erhoffte Strahlkraft auf die Vorstandsebene ausgeht. Auch wenn in den Top-100-Unternehmen erstmals die 10-Prozent-Marke geknackt wurde, vollzieht sich die Entwicklung weiterhin größtenteils auf niedrigem Niveau im Schneckentempo. ■