

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

15

Ausgabe 12. April 2018

Inhalt

- 2 Sozialer Wohnungsbau:** Eine Grundgesetzänderung soll auch nach 2019 die Unterstützung des Bundes im Bereich des sozialen Wohnungsbaus sichern.
- 3 Jubiläum:** Das Thema Grundsteuer beschäftigt den Bund und die Kommunen seit Jahrzehnten, wie ein Rückblick in die wi aus dem Jahre 1968 zeigt.
- 4 Mietpreisbremse:** Nach Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein kippt das Landgericht Frankfurt die Mietpreisbremse nun auch für Hessen.

Grundsteuer: Bundesverfassungsgericht erklärt Einheitsbewertung für verfassungswidrig

Berlin – Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 das Urteil zur Einheitsbewertung bei der Grundsteuer gesprochen. Demnach ist das jetzige System verfassungswidrig und soll spätestens bis zum 31. Dezember 2019 reformiert werden. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die derzeit geltenden Regeln weiter angewandt werden. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen sie für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024 angewandt werden. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW begrüßte das Urteil und forderte den Gesetzgeber auf, nun zügig tätig zu werden.



Das neue Grundsteuersystem muss einfach und leicht umsetzbar sein. Ein reines Flächenmodell wäre dafür die praxistauglichste Lösung.

„Weg von den teilweise auch spekulativen Werten hin zu den Flächen“, erklärte GdW-Präsident Gedaschko. Der GdW-Chef gab zu bedenken, dass ein regelmäßig anzupassendes wertorientiertes System die ohnehin in den Ballungsräumen stark steigenden Mieten noch zusätzlich befeuert. „Ein Systemwechsel ist nun dringend geboten“, so Gedaschko. Die Wohnungswirtschaft sieht ein reines Flächenmodell als richtigen Weg an.

Bereits der letzte Koalitionsvertrag hatte den Reformbedarf bei der Grundsteuer aufgenommen und eine Änderung in Aussicht gestellt, dabei die Initiative jedoch den Ländern überlassen, die Ende 2016 einen Gesetzentwurf vorgelegt haben. Dieser wurde allerdings nicht mehr beraten. Das mit dem Ländermodell vorgeschlagene „Kostenwertverfahren“ wird in den Ballungsräumen durch die Boden-

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Baupreise für Wohngebäude gestiegen

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland stiegen im Februar 2018 gegenüber Februar 2017 um 4,0 Prozent. Das ist mit einer Steigerung von 5,8 Prozent der höchste Anstieg der Baupreise seit November 2007, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. Im November 2017 hatte der Preisanstieg im Jahresvergleich bei 3,4 Prozent gelegen. (wi)

Viele Zugewanderte auf deutschem Arbeitsmarkt

Laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln) arbeiten mehr Zuwanderer aus nicht-europäischen Ländern sozialversicherungspflichtig auf dem deutschen Arbeitsmarkt als allgemein angenommen. Die Ergebnisse der Studie zeigen am Beispiel der Einwanderer vom Balkan, dass die Integration auf dem Arbeitsmarkt erfolgreicher ist, wenn Deutschland schon längere Zeit ein Zielort der Zuwanderer ist. (wi)

Höchststand bei Finanzüberschuss

Nach vorläufigen Ergebnissen der vierteljährlichen Kassenstatistik erzielte der öffentliche Gesamthaushalt 2017 zum vierten Mal in Folge einen Finanzierungsüberschuss. Er fiel mit 61,9 Milliarden Euro besonders hoch aus, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. Seit 2014 ist der Finanzierungssaldo der Kern- und Extrahaushalte stets positiv und erreichte 2017 den bisherigen Spitzenwert. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

richtwerte dominiert und spiegelt deshalb die Ertragskraft der Immobilien nicht wider. Es wurde in einem Gutachten im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) von Professor Johanna Hey vom Institut für Steuerrecht an der Universität Köln untersucht und für verfassungswidrig eingestuft. Aber auch eine reine „Bodenwertsteuer“ ist ungeeignet, da sie in den Ballungsräumen ebenfalls die Mieten treibt. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft muss eine Grundsteuerreform aufkommensneu-

tral erfolgen und eine Bemessungsgrundlage zu Grunde legen, die ohne hohen Verwaltungsaufwand ermittelbar ist und den Mietwohnungsbereich angemessen berücksichtigt. Damit ist ein Sachwertverfahren wie das Kostenwertverfahren nicht geeignet.

„Darüber hinaus darf eine Grundsteuerreform nicht zu einer Erhöhung der Mietbelastung führen“, erklärte Gedaschko. An diesen Kriterien hat die Wohnungswirtschaft alle in der Vergangenheit diskutierten Modelle gespiegelt und die meisten

der Modelle halten diesen Kriterien nicht Stand. „Das System muss einfach und leicht umsetzbar sein“, so Gedaschko. Die Wohnungswirtschaft favorisiert deshalb ein reines Flächenmodell, das künftig keine Neubewertungen erforderlich machen würde. Umfassende Proberechnungen ergeben, dass ein solches Flächenmodell im Verhältnis zur bisherigen Bemessungsgrundlage Einheitswerte die wenigsten Veränderungen für die Mieter ergeben würde. Außerdem kann es mit dem Äquivalenzprinzip begründet werden.

(burk/gra) ■



Foto: GdW, Urban Ruths

KOMMENTAR von Ingeborg Esser Hauptgeschäftsführerin des GdW

Verfassungswidrig – Bundesverfassungsgericht urteilt erwartungsgemäß zur Grundsteuer

Am 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht das lange erwartete Urteil zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung für die Grundsteuer gesprochen und diese erwartungsgemäß für verfassungswidrig erklärt. Dies war nach dem Verlauf der Verhandlung im Januar 2018 keine Überraschung. Auch, dass das Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber nur eine sehr kurze Frist zur Neuregelung bis 31. Dezember 2019 vorgibt, war zu erwarten. Der Gesetzgeber, das heißt der Bund mit Zustimmung der Länder, muss nun in nur eineinhalb Jahren ein neues System in Kraft setzen. Nur wenn er dies bis 31. Dezember 2019 schafft, dürfen die verfassungswidrigen Einheitswerte für weitere fünf Jahre, maximal bis 31. Dezember 2024, als Bemessungsgrundlage für

die Grundsteuer angewandt werden. Dies ist eine erstaunlich lange Frist, die es den Ländern und Kommunen dann ermöglichen soll, das neue System auch tatsächlich zur Anwendung zu bringen.

Der Gesetzgeber wird nun sehr schnell tätig werden müssen und dabei wird auch die Frage zu stellen sein, ob das bisher von der Mehrzahl der Länder favorisierte Kostenwertmodell der richtige Ansatz ist. Bayern und Hamburg hatten dieses Verfahren ohnehin nicht mitgetragen. Zwischenzeitlich – nach Pressemeldungen – haben sich auch Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und Niedersachsen mehr oder minder von diesem Modell verabschiedet. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft favorisiert ein Flächenmodell auf der Grundlage des Äquivalenzprinzips. Nach erster Prüfung des Urteils und

der Urteilsbegründungen, sollte dieses auch den Maßstäben, die das Bundesverfassungsgericht vorgibt, Stand halten. Das Bundesverfassungsgericht betont in der Entscheidung an mehreren Stellen, dass der Gesetzgeber sowohl bei der Auswahl des Steuergegenstandes, als auch bei der Wahl der Bemessungsgrundlage, einen sehr großen Spielraum hätte. Der Spielraum müsse nur prinzipiell geeignet sein, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen.

Wenn das Äquivalenzprinzip also den Belastungsgrund vorgibt, sollte auch ein reines Flächenverfahren möglich sein. Diese wäre zumindest zeitnah umsetzbar und würde keine mietpreistreibende Wirkung entfalten, wie dies bei wertorientierten Verfahren in den „Hot Spots“ der Fall wäre. ■

Wohnungswirtschaft begrüßt geplante Grundgesetzänderung für den sozialen Wohnungsbau

Berlin – Die Bundesregierung plant laut Medienberichten, den sozialen Wohnungsbau mithilfe einer Grundgesetzänderung auch nach 2019 zu unterstützen. „Wir begrüßen dieses Vorhaben ausdrücklich. Damit würde eine zentrale Forderung der Wohnungswirtschaft umgesetzt“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.

Preiswerter Wohnraum kann angesichts der angespannten Lage in vielen Großstädten nur gewährleistet werden, wenn der Bund nach dem Auslaufen der Kompensationsmittel für die soziale Wohnraumförderung auch weiterhin die Länder unterstützen kann. Dafür soll nach den Plänen des Bundesfinanzministeriums ein neuer Artikel 104d geschaffen werden. „Die Grundgesetzänderung wäre ein großer Erfolg für die Wohnungswirtschaft und für die Mieter in Deutschland. Der soziale Wohnungsbau

ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Deshalb muss sich der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern auch weiterhin daran beteiligen können“, sagte der GdW-Chef.

Jährlich brauchen wir eine Neubauleistung von 80.000 Sozialwohnungen. Dafür müssen mindestens drei Milliarden Euro aufgewendet werden, je zur Hälfte von Bund und Ländern. Insbesondere ist hier neben Darlehen dringend auch eine Zuschussvariante notwendig. Wenn der Bund nun

die Möglichkeit erhält, sich weiter für den sozialen Wohnungsbau zu engagieren, müssen auch die Länder nach 2019 der ihnen übertragenen Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung nachkommen und weiterhin für diesen Zweck Finanzmittel in ausreichender Höhe bereitstellen. Die geplante Zweckbindung der Mittel ist deshalb unabhängig und ebenfalls sehr zu begrüßen.

Weiter auf Seite 3 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 2

„Die Grundgesetzänderung könnte eine drohende wohnungspolitische Spaltung zwischen armen und reichen Ländern verhindern“, so Gedaschko. Denn aufgrund

der Schuldenbremse wäre es den Ländern allein kaum möglich, genügend Mittel für den sozialen Wohnungsbau aufzubringen. Sehr positiv bewertet die Wohnungswirtschaft auch das zügige Anstoßen dieser

notwendigen Regelung durch die neue Bundesregierung. „Nun kommt es darauf an, dass die Grundgesetzänderung rasch beschlossene Sache wird“, so der GdW-Präsident. (schi) ■

Damals und heute

Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes in Karlsruhe zur Grundsteuer diese Woche hat die Debatte um alternative Systeme im Zuge einer nun notwendigen Grundsteuerreform angestoßen.

Bereits im Jahr 1968 wurde im Rahmen einer geplanten Gemeindefinanzreform über die Grundsteuer diskutiert, wie der nachfolgende Ausschnitt aus einer wi-Ausgabe aus diesem Jahr zeigt. ■



Anhebung der Grundsteuer bedenklich

Die Pläne der Bundesregierung für eine Gemeindefinanzreform erstrecken sich auch auf eine Anhebung der Grundsteuer. Grundlage hierfür sollen die neuen Einheitswerte sein, die aber voraussichtlich nicht vor 1970 zur Verfügung stehen. Erst dann kann über eine entsprechende Gesetzesvorlage entschieden werden.

Eine grundlegende Neuordnung der Gemeindefinanzen, bei der die Grundsteuer einbezogen wird, hält auch der Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen für unerlässlich. Er hat für das Anliegen der Gemeinden, über höhere Steuereinkünfte zur Erfüllung vorliegender Aufgaben zu verfügen, volles Verständnis. Er wendet sich aber dagegen, daß ohne Rücksicht auf den Grundsatz der Leistungsfähigkeit und der Leistungsgerechtigkeit die Grundsteuer einseitig beim Hausbesitz ausgebaut und damit die Wohnungsversorgung belastet wird. Dazu wird es nach Meinung des Verbandes aber kommen, wenn der Gesetzgeber sich über die zunächst in Aussicht genommene Steuerneutralität der Neubewertung des Grundbesitzes hinwegsetzt.

Die Grundsteuer ist eine problematische Objektsteuer, die, je nach ihrer Höhe, den Spielraum für Investitionen einengt oder ausweitet. Schon die heutige Steuerbelastung liegt bei freier Finanzierung an der Grenze des unbedingt erforderlichen Spiel-

raums. Bei der Wohnungsversorgung minderbemittelter Bevölkerungskreise kann der Ausgleich für eine höhere Steuerbelastung nur durch eine entsprechende günstige öffentliche Förderung geschaffen werden. Das aber bedeutet, daß zwar auf der einen Seite die Gemeinden ein höheres Steueraufkommen gewinnen, auf der anderen Seite die öffentliche Förderung aber stärker beansprucht wird.

Beim vorhandenen Wohnungsbestand ist nach Ansicht des Gesamtverbandes der Spielraum der Wirtschaftlichkeit zu klein, als daß eine Erhöhung der Grundsteuer getragen werden könnte. Der Wandel vom Verkäufer- zum Käufermarkt und die zunehmende Sättigung des Wohnungsbedarfs zwingen auch hier dazu, den Plan einer Erhöhung der Grundsteuer sorgfältig zu prüfen.

Mit großem Nachdruck weist der Gesamtverband darauf hin, daß den Gemeinden aus der Grundsteuer ohnehin von Jahr zu Jahr höhere Steuererträge zufließen. Diese ergeben sich aus dem Ablauf der 10jährigen Grundsteuervergünstigung bei öffentlich geförderten und steuerbegünstigten Wohnungen. Das zusätzliche Aufkommen hieraus wird auf jährlich mindestens 50 bis 60 Millionen DM geschätzt.

Quelle: Aus der wi 17/1968

Verband der sächsischen Wohnungsgenossenschaften engagiert sich für ein langes und selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden

Dresden – Der internationale Tag der älteren Generationen am 4. April 2018 war erneut ein Anlass auf die Situation und die Belange der älteren Generation aufmerksam zu machen. Der demografische Wandel macht eines deutlich: Deutschland überaltert, die Bundesrepublik hat jetzt schon die älteste Bevölkerung in Europa. Die Lebenserwartung der Menschen steigt stetig an und damit auch das Durchschnittsalter der in einer Wohnungsgenossenschaft lebenden Menschen.

Älteren und zum Teil pflegebedürftigen Menschen so lange wie möglich ein Leben in der gewohnten und vertrauten Umgebung zu ermöglichen, gewinnt an gesellschaftlicher Bedeutung – hierbei spielt insbesondere die soziale Vorsorge neben der Sicherung von anforderungsgerechtem Wohnraum eine wichtige Rolle. Soziale Vorsorge soll die Teilhabe älterer Menschen ermöglichen und dabei Hilfe zur Selbsthilfe leisten. Viel zu oft wird von den Betroffenen Hilfe nicht oder erst viel zu

spät angenommen, mit oft einschneidenden Konsequenzen für die Betroffenen und ihr Umfeld.

Soziale Vorsorge setzt daher an zwei Hebeln an: Zum einen ermöglicht eine Vernetzung sozialer Akteure effiziente und schnelle Interventionen im Notfall. Zum anderen trägt eine kontinuierliche Sensibilisierung und Information der Zielgruppe sowie des Umfeldes dazu bei, Vertrauen und Wissen aufzubauen, um sich frühzeitig

mit Themen des Älterwerdens auseinanderzusetzen und rechtzeitig Unterstützung zu akzeptieren und anzunehmen.

Präventiv wirkende Angebote zu entwickeln, um der Vereinsamung im Alter vorzubeugen sowie zur psychischen und physischen Gesundheit beizutragen, erfordert ein breites Netzwerk an Partnern sowie Treibern, die Verantwortung tragen und Angebote initiieren. Ansprechpartner in

Weiter auf Seite 4 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 3

den Quartieren sind für ältere Menschen, deren Mobilität oftmals eingeschränkt ist, wichtige Bezugspunkte bei Fragen und Problemen vor Ort. Es muss Vertrauen entstehen, damit Promotoren wie Soziale Kümmerer aktiv werden können, um Angebote zu schaffen und Netzwerke zu bilden.

Wie so etwas im städtischen und ländlichen Raum gelingen kann, welche entsprechenden Netzwerke im aktiven Quartier für eine frühzeitige Vorsorge greifen und welche Angebote präventiv wirken, um der Vereinsamung im Alter vorzubeugen sowie zur psychischen und physischen Gesundheit beitragen, wird in der 90-seitigen Publikation „Soziale Vorsorge im Quartier“ aufgezeigt. Die Broschüre wurde in Zusammenarbeit mit der ATB Arbeit, Technik und Bildung gGmbH und den Praxis-

partnern des Projektes Chemnitz+ erstellt und dokumentiert übertragbare Lösungen für ganz Sachsen. Die Wohnungsbranche übernimmt die Funktion eines „Sozialbarometers“, da sie als eine der ersten Branchen auch die Folgen des demografischen Wandels bewältigen muss.

In Sachsen ist bereits heute jeder vierte Einwohner 65 Jahre und älter, 2020 wird es jeder dritte sein. Dadurch ergeben sich neue Herausforderungen an die Wohnqualität, an Dienstleistungen und Unterstützungsformen speziell für ältere und pflegebedürftige Menschen. Um diese gesamtgesellschaftliche Herausforderung zu bewältigen, müssen soziale und kulturelle Angebote, Gesundheits- und Pflegedienstleistungen sowie Wohnungsangebote noch optimaler organisiert und vernetzt werden. „Denn die eigene Wohnung und der eigene Haushalt werden von

vielen Menschen im Alter als Ausdruck eigener Kompetenz verstanden, und zwar im Sinne einer Beibehaltung von Selbstbestimmung und Selbstständigkeit.“ so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften.

Wohnungsgenossenschaften bieten deshalb bereits seit langem ihren Mitgliedern weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Ihr Angebot umfasst Dienstleistungen wie betreutes Wohnen für ältere und behinderte Bewohner, Nachbarschaftstreffs und Begegnungsstätten mit vielen sozialen Angeboten, Hauswirtschaftsdienste, Mitgliederfeste, geeignete Ansprechpartner und vieles mehr. (jak/koch) ■

➔ Die Publikation „Soziale Vorsorge im Quartier“ steht hier zum Download zur Verfügung: www.vswg.de/publikationen

Mietpreisbremse auch in Hessen gescheitert

Frankfurt – Das Frankfurter Landgericht hat in einem Urteil Ende März die Mietpreisbremse in Hessen für unwirksam erklärt. Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) hält das Urteil für konsequent. Die Mietpreisbremse habe nicht zu mehr bezahlbaren Wohnungen geführt und stehe zudem rechtlich nicht auf sicheren Füßen. Der Verband fordert daher ihre Abschaffung.

„Die Bundesländer Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein haben es vorge-macht. Dort enthalten die Koalitionsverträge einen Verzicht auf die Mietpreisbremse, da sie erwiesenermaßen nicht wirkt“, erklärte Dr. Axel Tausendpfund, Verbandsdirektor des VdW südwest. „Diesen richtigen und logischen Schritt fordern wir auch von der neuen hessischen Landesregierung, die im Herbst gewählt wird.“ Ein Festhalten an der Mietpreisbremse sei nicht länger vertretbar. „Durch die Mietpreisbremse ist nicht mehr bezahlbarer Wohnraum entstanden, ganz im Gegen-

teil. Investoren wurden abgeschreckt, der dringend benötigten Bautätigkeit ein weiterer Dämpfer verpasst“, erklärte Tausendpfund die Haltung seines Verbandes. So ist die Zahl der Baugenehmigungen in Hessen nach Einführung der Mietpreisbremse dramatisch gesunken, allein im dritten Quartal 2017 um 5,1 Prozent.

„Wir benötigen bessere Rahmenbedingungen für mehr Wohnungsbau. Denn ein ausreichendes Angebot an Wohnungen ist die beste Mietpreisbremse“, so Tausendpfund. (werk/koch) ■

Anzeige

DESWOS

ecuador

Entwicklung

Bei einer „Minga“ arbeiten Menschen zusammen für die Gemeinschaft. Die DESWOS hilft weltweit, Traditionen der SELBSTHILFE neu zu entwickeln!

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

deswos.de

DESWOS-Spendenkonto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

VERANSTALTUNGEN

26. Juni 2018, Berlin

Bundeskongress Soziale Integration im Quartier

Mit dem Investitionspakt Soziale Integration im Quartier fördern Bund und Länder die Erneuerung sowie den Aus- und Neubau sozialer Infrastruktur und deren Weiterentwicklung zu Orten des sozialen Zusammenhalts und der Integration in den Städten und Gemeinden. Im Jahr 2017 wurden bundesweit bereits 235 Maßnahmen in 202 Kommunen aufgenommen. In diesem Rahmen lädt das Bundesbauministerium zum großen Bundeskongress „Soziale Integration im Quartier“

ins Radialsystem nach Berlin ein. Vor Ort werden Beispiele aus der Praxis vorgestellt. Außerdem haben Besucher die Möglichkeit gemeinsam mit hochrangigen Vertretern aus Politik, der kommunalen Praxis und der Wissenschaft über Erfahrungen, erste Erfolge und Herausforderungen bei der Integration im Quartier zu debattieren. (kem/koch) ■

➔ Infos finden Sie hier: www.investitionspakt-integration.de

Modernisierungsmaßnahmen

12. Juni 2018, Berlin

Den Immobilienbestand attraktiver zu machen, eine bessere Vermietung zu ermöglichen und so bestehendem beziehungsweise drohendem Leerstand entgegenzuwirken – das ist häufig mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen verbunden. Dieses Seminar gibt einen Überblick über die relevanten Bereiche rund um Modernisierungsmaßnahmen. Inhaltliche Schwerpunkte sind unter anderem die Analyse von Wirtschaftlichkeit, Rentabilität und Liquiditätswirkung der Modernisierung, bilanzrechtliche Behandlung von Modernisierung, Grundfragen außerplanmäßiger Abschreibung vor Modernisierung oder Sanierung sowie Vollzug der Modernisierung und Wertaufholung.

Weitere Infos: BBA, Pierre Poetz, Telefon: 030/23085518, E-Mail: pierre.poetz@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

Fit am Telefon

12. Juni 2018, München

Auch moderne Wohnungsunternehmen sind kundenorientierte Dienstleistungsunternehmen und insofern auf ein positives Image bei ihren Mietern und in der Öffentlichkeit angewiesen. Mitarbeiter in der Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit prägen dieses Bild auch am Telefon. Dieses Seminar vermittelt Techniken der konsequenten, freundlichen und kundenorientierten Kommunikation. Inhaltliche Schwerpunkte sind unter anderem aktive Gesprächssteuerung und Telefonleitfaden, gute Kontakt zum Gesprächspartner herstellen, Telefongespräche aktiv und flexibel führen, Stimme und Sprache wirkungsvoll einsetzen sowie der souveräne Umgang auch mit schwierigen Gesprächspartnern.

Weitere Infos: VdW Bayern, Katja Kaiser-Himmelsbach, Telefon: 089/290020302, E-Mail: katja.kaiser-himmelsbach@vdwbyern.de, Internet: www.vdwbyern.de

PERSÖNLICHES

Lothar Girrbach, Geschäftsführer der Pforzheimer Bau und Grund GmbH, feierte am 9. April 2018 seinen 55. Geburtstag. Er ist Mitglied des Fachausschusses Berufliche Bildung und Personalentwicklung.

WETTBEWERB

**Deutscher Bauherrenpreis 2018 –
Preisträger aus der Wohnungswirtschaft**

Foto: Willebrand

Die Mischnutzung aus Wohnraum, Ladenfläche und Kultureinrichtungen ist ein Vorbild für modernes Stadtleben.

Als bemerkenswerter Beitrag zum Thema „Konversion durch neue Quartiere“ wurde das Projekt ‚Grüner Weg‘ in Köln-Ehrenfeld mit dem Bauherrenpreis 2018 ausgezeichnet. Die GAG Immobilien AG zeigt hier mit ASTOC Architects and Planners, Molestina

Architekten BDA, Lorber Paul Architekten BDA und scape Landschaftsarchitekten, wie durch die Revitalisierung einer komplizierte Industriebrache ein lebendiges Viertel für Wohnen, Arbeiten, Gewerbe und Kultur entstehen kann. Das vielseitige Angebot von Kinderbetreuung über Werkstätten und kulturelle Angebote macht das Wohnen im Quartier generationsübergreifend attraktiv. (hung/koch) ■

➔ **Einen Video-Beitrag zum Projekt finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://bit.ly/2GyQFgE>**



Foto: Tina Merkau

Vertreter des Preisträger-Projekts Grüner Weg Köln-Ehrenfeld mit Auslobern und Unterstützern des Bauherrenpreises.

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 1.1.2018.
www.mediacenter.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

Bezugspreis jährlich:
124,35 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.

9. Mai 2018, Berlin

Spitzenverband der Wohnungswirtschaft auf den Berliner Energietagen

Quelle: Berliner Energietage

**Berliner 2018
ENERGIETAGE**
Energiewende in Deutschland

Der Überblick über den Energieverbrauch von bewirtschafteten Gebäuden ist Voraussetzung für einen optimierten Betrieb. Ein entsprechendes Monitoring muss weder teuer noch auf-

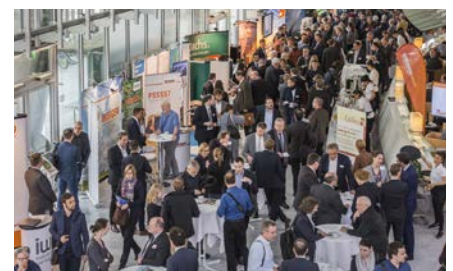
wendig sein. Im Rahmen der Energietage 2018 zeigt die Veranstaltung des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW zusammen mit dem Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) einfache Möglichkeiten rund um das Thema ‚Make it simple – Energieverbrauchs und Anlagenmonitoring in Wohnungsunternehmen‘ auf. In verschiedenen kleinen Fachvorträgen und einer anschließenden Podi-

umsdiskussion werden bestehende Hemmnisse und Lösungen aufgezeigt und diskutiert. (koch) ■

➔ Bei Interesse können Sie sich über folgenden Kurz-Link direkt für die Veranstaltung anmelden: <https://bit.ly/2Hln2g0>



Fotos: Berliner Energietage



Impressionen von den Berliner Energietagen 2017

ZAHL DER WOCHE

51

Prozent der Bevölkerung Deutschlands ist weiblich. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, waren damit über die Hälfte der insgesamt 82,5 Millionen Menschen, die Ende 2016 in Deutschland lebten, Mädchen und Frauen. Das sind 51 Prozent beziehungsweise 41,8 Millionen. Das Geschlechterverhältnis hat sich in den letzten Jahren immer mehr angeglichen. Während 1970 zum Teil kriegsbedingt 1.000 Männern noch 1.098 Frauen gegenüberstanden, waren es Ende 2016 nur noch 1.028 Frauen. Vor allem im Alter verschiebt sich das Geschlechterverhältnis immer mehr zugunsten der Frauen. Im Jahr 2016 waren rund 17,5 Millionen Menschen in Deutschland 65 Jahre oder älter, davon waren 9,9 Millionen oder 56,4 Prozent Frauen. Die Aussage, dass mehr 65-Jährige und Ältere als 20-Jährige und Jüngere in Deutschland leben, trifft vor allem auf die Frauen zu: Auf 6,9 Millionen Mädchen und Frauen unter 20 Jahren kamen 9,9 Millionen Frauen über 65 Jahre. Demgegenüber kamen auf 7,4 Millionen Jungen und Männer unter 20 Jahre nur 7,6 Millionen Männer über 65. ■

Recht so

Gutachteneinholung trotz Vorliegens eines qualifizierten Mietspiegels

Mit Urteil vom 8. Dezember 2017 (Aktenzeichen: 7 S 2724/17) hat das Landgericht Nürnberg festgestellt, dass die Vermutungswirkung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558 d Absatz 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) nicht dadurch entkräftet wird, dass ein im Prozess eingeholtes Gutachten andere Werte ausweist, ohne jedoch substantiierte Einwendungen gegen den Mietspiegel vorzubringen oder sich mit dessen methodischen Grundlagen auseinanderzusetzen. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt wurden substantiierte Einwendungen gegen den Nürnberger Mietspiegel 2014 von keiner der Parteien vorgebracht. Das Gutachten des Sachverständigen vermochte ebenfalls die Vermutungswirkung des qualifizierten Mietspiegels nicht zu entkräften. Allein, dass der Gutachter anhand von eigenen Vergleichsmaterial andere Werte für die ortsübliche Miete ermittelt hatte, genügte der Kammer nicht. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Mit der Entscheidung hat das Gericht noch einmal die ‚Spielregeln‘ über die Vermutungsregelung in § 558 d BGB für einen qualifizierten Mietspiegel aufgezeigt. Sind die vom Gesetz geforderten Grundlagen für das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels dargelegt, also etwa, dass der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde, muss die Partei, welche die Vermutungswirkung bestreitet, den qualifizierten Mietspiegel selber angreifen. Dies bedeutet, dass hinreichend vorgetragen werden muss, warum der qualifizierte Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete nicht richtig angibt. Dass ein eigenes Gutachten über die Höhe der Mieten erstellt worden ist, reicht hierfür nicht aus. Denn dieses Gutachten allein sagt ja noch nichts über die Qualität des qualifizierten Mietspiegels aus.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert