C 7410

WI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

25

Ausgabe 20. Juni 2019

Inhalt

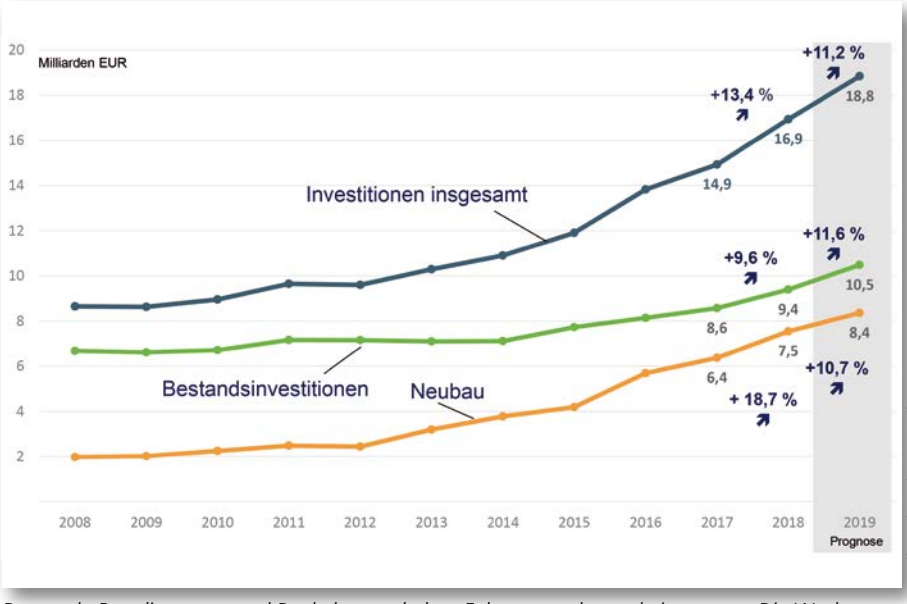
3 **Preisverleihung:** Projekte aus ganz Europa wurden in Lyon für die Gestaltung eines sozialen und umweltfreundlichen Wohnungssektors geehrt.

4 **Gleichwertige Lebensverhältnisse:** Die Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt setzt sich im Rahmen eines Forschungsprojekts für die Stärkung der ländlichen Räume ein.

4 **Bürokratieabbau:** Die Wohnungswirtschaft in Niedersachsen unterstützt die Forderung von Wirtschaftsminister Bernd Althusmann zum Bürokratieabbau.

Deutschland braucht die #Wohnwende

Berlin – „Wir brauchen einen gesellschaftlichen Konsens darüber, was uns und dem Staat das Wohnen wert ist", erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zum Auftakt der Jahres-Pressekonferenz am 17. Juni 2019 in Berlin. „Die aufgeheizten Debatten um Mietendeckel und Enteignungen sind ein Symptom für die Probleme in immer mehr Wohnungsmärkten", so der GdW Chef.



Dauernde Regulierungen und Deckelungen haben Folgen – und zwar keine guten: Die Wachstumsdynamik beim Neubau sinkt in der Wohnungswirtschaft.

„Viele Menschen fühlen sich immer weniger in der Lage, ihre Wohnkosten zu bewältigen und haben Angst vor Verdrängung aus ihrem Wohnumfeld. Auf der anderen Seite sind gerade die Unternehmen, die bezahlbare Mieten anbieten, genauso den immer weiter anziehenden Regulierungen der Politik ausgesetzt wie diejenigen, die die Wohnungsknappheit ausnutzen. Dahinter liegt aber ein Grundproblem. Denn staatliche Ziele, gesetzliche Anforderungen und planerische Vorgaben müssen auch refinanziert werden. Darüber machen sich aber jenseits von Sonntagsreden nur die wenigsten Entscheider konsequent Gedanken", so Gedaschko. Letztlich werden wirtschaftliche und soziale Themen auf dem Rücken von Vermietern und Mietern abgeladen. Damit hat dann der Staat auf dem Papier sein Ziel erreicht. Vermieter und Mieter sind aber zunehmend wirtschaftlich und sozial überfordert. Die angespannte Stimmung ist ein Resultat dieser Fehlentwicklung.

Politik muss sich der Tatsache stellen, dass für die Anforderungen an das Wohnen in den Bereichen Klimaschutz und Energiewende, altersgerechter Umbau, Quar-

Weiter auf Seite 2 ➡

Aktuelle Meldungen

Koalition erzielt Einigung bei Grundsteuerreform

Union und SPD haben sich bei der Grundsteuerreform geeinigt. Die Reform soll bis Jahresende beschlossen werden und ab 2025 in Kraft treten. Bei der Einigung hat sich die CSU mit ihrem Vorschlag durchgesetzt, wonach die Bundesländer das neue Gesetz nach eigenem Ermessen ausgestalten können. In der Praxis deutet dies, dass es deutschlandweit verschiedene Ansätze bei der Grundsteuer geben kann, berichtete *der Tagesspiegel* am 18. Juni 2019. *(wi)*

Berlin beschließt Eckpunkte für Mietendeckel

Der rot-rot-grüne Senat in Berlin hat sich am 18. Juni 2019 auf Eckpunkte für einen Mietendeckel in der Hauptstadt geeinigt. Danach soll es fünf Jahre lang keine Mieterhöhungen geben und eine Mietobergrenze eingeführt werden. Der Neubau soll ausgenommen bleiben, es sind Härtefallregelungen und eine rückwirkende Geltung zum Beschluss-Zeitpunkt geplant. Als nächsten Schritt will der Senat einen Gesetzesentwurf vorlegen. *(wi)*

Umsätze im Ausbaugewerbe gestiegen

Im ersten Quartal 2019 sind die Umsätze im Ausbaugewerbe um 7,8 Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2018 und damit zum 15. Mal in Folge gestiegen. Ergebnis dieser kontinuierlichen Entwicklung ist die höchste jemals gemessene Umsatzsteigerung zum Beginn eines Jahres, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. *(wi)*

9 783648 014974 19025

➡ *Fortsetzung von Seite 1*

tiersentwicklung und Stadtumbau, Digitalisierung, Instandsetzung und Sanierung sowie für den bezahlbaren Wohnungsbau bis 2030 Investitionen und Refinanzierungen in Höhe von 775 Milliarden Euro notwendig sind.

Vieles davon ist aber infolge der extrem hohen Kosten über die bisherige Aufgabenteilung zwischen den ‚bestellenden' staatlichen Ebenen einerseits und den Finanzierenden andererseits weder sozial noch wirtschaftlich verantwortlich zu refinanzieren. Ohne ein neu aufeinander abgestimmtes Engagement von Bund, Ländern und Kommunen werden diese Herausforderungen nicht zu stemmen sein – weder von den Vermietern, noch von den Mietern. „Das zeigt ganz klar, wir brauchen die **#Wohnwende** für den Wohnungsmarkt", so der GdW-Präsident.

Dass es sich beim Wohnen um die soziale Frage unserer Zeit handelt, ist mittlerweile in Politik und Öffentlichkeit angekommen. Die eigentliche Frage ist aber, warum die Antworten nur häppchenweise und bisweilen marktverstörend gegeben werden. Denn viele Rezepte, um die Krankheitssymptome der beiden „Patienten" – angespannte Wohnungsmärkte auf der einen und schrumpfende Regionen auf der anderen Seite – wirksam zu behandeln, liegen schon lange vor. Die Lösungen wurden im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen erarbeitet. Statt aber das konstruktive Lösungspaket konsequent abzuarbeiten, versucht sich die Politik an immer neuen Placebo-Maßnahmen.

„In dieser für viele Menschen verzweifelten Situation muss endlich Schluss damit sein, konstruktive Lösungen aus parteitaktischen Gründen zu blockieren. Es hilft nichts, den Menschen Sand in die Augen zu streuen und sie in dem Glauben zu lassen, die ideologischen Diskussionen um neue Zwangseigentümerstrukturen würden wirklich etwas ändern. Genauso wenig kann ein Mietendeckel zugleich klimapolitischen Zielen, den Mietern und der Investitionsbereitschaft sozial verantwortlicher Vermieter gerecht werden. Das alles ist schlecht gemachtes Stückwerk", stellt der GdW-Chef fest.

Die Politik darf nicht länger einfach nur bestellen und sich dann bei den sozialen Folgen wegducken. Statt Placebos zu verabreichen, muss sie Verantwortung übernehmen. Dazu zählt als Staatsziel insbesondere die Frage einer Neuordnung der Finanzierung und eine sozial abgefederte Refinanzierung von Klimaschutzaktivitäten im Bestand der Wohngebäude. Dies muss auf Basis einer neuen Mischung von CO_2-Vermeidung und dezentraler Energieerzeugung sowie des direkten Verbrauchs vor Ort (Mieterstrom) geschehen.

Foto: GdW

GdW-Präsident Axel Gedaschko (Mitte) fordert die #Wohnwende – neben ihm GdW-Pressesprecherin Katharina Burkardt (rechts) und Statistiker Klaus Schrader (links)

Kurzfristig ist es von zentraler Bedeutung, in den engen Märkten eine Überbrückung zu gewährleisten, bis in den einzelnen Regionen wieder ausreichend Wohnungen zur Verfügung stehen. Dazu brauchen wir ein Maßnahmenpaket, das weit über den engeren Wohnungsbausektor hinausgeht. Stadt- und Umlandbeziehungen sollten attraktiver gestaltet werden. Dazu gehört es, Anbindungen des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu verbessern, neue Mobilitätsangebote auch jenseits von Metropolen zu stärken, Infrastrukturangebote in Ankerstädten zu sichern und gegebenenfalls auch Standorte von Einrichtungen der öffentlichen Hand zu verlagern.

Darüber hinaus sollten sich Kommunen und Länder der Daueraufgabe stellen, mehr Bauflächen zu schaffen, Nachverdichtung und Dachaufstockung anzureizen statt auszubremsen und dem seriellen Bauen bezahlbarer und architektonisch wertvoller Gebäude zum Durchbruch zu verhelfen. Dies alles muss vom Bund durch Forschungsförderung, neue Förderansätze und eine bessere Ausgestaltung der Bundesgesetze in den Bereichen Bauleitplanung und Baunutzung sowie der Erzeugung und Verwendung dezentraler Energie- und der Steuergesetzgebung flankiert werden.

Die Wohnwende ist keineswegs nur ein Aufruf unserer Branche allein – sie ist eine Hauptforderung an die Politik im Sinne aller Bürgerinnen und Bürger in Deutschland. Der GdW hat einen Maßnahmenkatalog erarbeitet, um kurzfristig den Druck auf die Wohnungsmärkte im Sinne des bezahlbaren Wohnens abzumildern. Diesen Katalog können Sie auf der GdW-Website herunterladen.

Die Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft:

Neubauinvestitionen auf Rekordhoch

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2018 rund 16,9 Milliarden Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind zwei Milliarden Euro und damit 13,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rund 46 Millionen Euro täglich in den Wohnungsneubau und in die bereits bestehenden Wohnungen in Deutschland. Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen aber deutlich hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2018 mit einem Anstieg von über 18 Prozent und einem deutlichen Überspringen der 17-Milliarden-Euro-Marke gerechnet.

Der Aufschwung bei den Investitionen wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsneubau getragen. Die GdW-Unternehmen investierten 2018 rund 7,5 Milliarden Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 18,7 Prozent und damit rund 1,19 Milliarden Euro mehr als im Vorjahr.

Aber Achtung: Hier gibt es ein Alarmzeichen. Die tatsächliche Neubautätigkeit hinkt den Erwartungen der Unternehmen hinterher. Denn im letzten Jahr prognostizierten sie noch eine Ausweitung der Neubauinvestitionen für das Jahr 2018 um rund 27 Prozent. In der Realität waren es dann acht Prozentpunkte weniger. In Wohneinheiten ausgedrückt sind dies 1.700 Wohnungen weniger als ursprünglich geplant.

Weiter auf Seite 3 ➡

➡ *Fortsetzung von Seite 2*

Warum die Unternehmen weniger bauen als bisher geplant, hat verschiedene Gründe: Es fehlt an Grundstücken. Und wenn kommunale Grundstücke für den Wohnungsbau vorhanden sind, werden sie häufig zum Höchstpreisgebot abgegeben. In vielen Städten ist das Neubauklima in der Bevölkerung eher negativ. Die Auslastung der Baubetriebe ist auf Höchstniveau und damit auch die Preise. Zudem treibt eine steigende Normen- und Standardflut die Baukosten.

Hohe Investitionen in die Zukunft des Wohnens

Mit 9,4 Milliarden Euro flossen im Jahr 2018 rund 55 Prozent der Gesamtinvestitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Mit diesem Geld haben die Unternehmen Wohnungen und Gebäude modernisiert, instandgesetzt und instandgehalten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Anteil der Bestandsinvestitionen an den Gesamtinvestitionen erneut verringert. 2017 flossen noch 57 Prozent der Investitionen der GdW-Unternehmen in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände. Dafür sind die Investitionen in den Neubau von Wohnungen erneut gestiegen. Knapp 45 Prozent der Gesamtinvestitionen flossen 2018 in dieses Segment. Im Jahr 2019 wird sich der Anteil der Neubauinvestitionen voraussichtlich weiter auf diesem hohen Niveau halten.

Ausblick 2019: Wachstums- und Neubaudynamik sinkt

Für dieses Jahr prognostiziert der GdW zwar einen weiteren Anstieg der Gesamtinvestitionen um rund 11,2 Prozent. Die Wachstumsdynamik geht allerdings zurück. „Wir rechnen damit, dass wir die 18-Milliarden-Euro-Marke deutlich knacken werden. Die Investitionen könnten bei rund 18,8 Milliarden Euro liegen", erklärte Axel Gedaschko. Dennoch bliebe dieser Anstieg um mehr als zwei Prozentpunkte hinter der Dynamik des Jahres 2018 zurück. Hier zeigt sich nun erstmals: „Dauernde Regulierungen und Deckelungen haben sehr wohl Auswirkungen auf die Investitionen in den Wohnungsmarkt – und zwar keine guten", erläuterte der GdW-Präsident.

Quelle: Büro Roman Lorenz

Besonders kann man dies an den Neubauinvestitionen sehen. Hier wird sich der Anstieg im Jahr 2019 nach den Planzahlen der Wohnungsunternehmen fast halbieren und beträgt nur noch 10,7 Prozent. Im Vorjahr hatten die Unternehmen noch mit einem Plus von 27 Prozent geplant. „Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau sind schlecht: Zu teure Grundstücke, hohe Baupreise, Probleme mit den Baukapazitäten und eine fehlende Akzeptanz bei den Bürgern sorgen dafür, dass die Wohnungsunternehmen trotz aller Bemühungen in diesem Jahr deutlich zurückhaltender sein werden als im Vorjahr", so der GdW-Chef. Das hat zur Folge, dass immer weniger bezahlbare Wohnungen auch wirklich fertig gestellt werden und auf den Markt kommen." Gleichwohl rechnen die Unternehmen mit einer Steigerung der Investitionen in den Wohnungsbestand um 11,6 Prozent auf voraussichtlich 10,5 Milliarden Euro. *(burk/schi)* ■

➡ ***Weitere Infos unter https://bit.ly/2WMmKoL und http://wohnwende.wohnungswirtschaft.de Mehr zur GdW-Jahresstatistik lesen Sie in den kommenden wi-Ausgaben.***

International Social Housing Festival – Projekte aus ganz Europa für soziale Verantwortung ausgezeichnet

Lyon – Im Rahmen des International Social Housing Festivals wurden am 7. Juni 2019 die „European Responsible Housing Awards" verliehen. In insgesamt fünf Kategorien fördert der Preis Konzepte und Projekte rund um die Gestaltung eines sozialen und umweltfreundlichen Wohnungssektors. Neben der Preisverleihung bildeten eine Reihe von Konferenzen, Workshops und Ausstellungen zum Thema bezahlbarer Wohnraum, innovative Ansätze der Stadtentwicklung und klimagerechte Politik den Schwerpunkt des Festivals.

Preisträger des European Responsible Housing Award in der Kategorie „Mehr als ein Dach – Chancengleich in Gemeinschaften stärken" wurde mit der Berliner **Bau- und Wohnungsgenossenschaft** von **1892 eG** ein Mitgliedsunternehmen des GdW. Im ausgezeichneten „Bauprojekt Nettelbeckplatz" wurde eine energetische Sanierung, die Installation einer Photovoltaikanlage sowie eine Aufstockung mit der Einrichtung von Gemeinschaftseinrichtungen, Studentenwohnungen und betreuten Seniorenwohnungen verknüpft. Die Jury hob ebenso die Schaffung zusätzlichen Wohn- und Gemeinschaftsraums ohne Verringerung der Gartenfläche hervor und bezeichnete das Projekt insgesamt als vorbildliche Blaupause für andere Wohnungsunternehmen. Weitere Preise wurden an herausragende Projekte aus ganz Europa in den Bereichen Energiewende, Partizipation, bezahlbarer Wohnraum und Mitarbeiterförderung vergeben.

Das **„Institut Municipal de l'Habitage i Rehabilitacio"** der Stadt Barcelona bekam für sein Engagement gegen Spekulationen im lokalen Wohnungsmarkt den Preis in der Kategorie „Faire Finanzierung für Bezahlbarkeit von Wohnraum" verliehen. Die Non-profit Organisation **Alwel** aus den Niederlanden wurde für die Umsetzung einer gerechten Energiewende ausgezeichnet. Unter besonderer Einbeziehung der Bewohner hat die Organisation eine Reihe sozialer Mitwohnungen energetisch sanieren lassen. Der Preis in der Kategorie „strategische Allianzen, Stärkung partizipativer Gemeinschaft" ging an **Villeneuve-Saint-Georges OPH** aus Frankreich. Durch Ideenaustausch, Gesprächsrunden und ein Workcamp mobilisierte das Projekt die Bewohner eines Wohnquartieres zur gemeinschaftlichen Problemlösung. Besonderes Enga-

Weiter auf Seite 4 ➡

Bürokratieabbau: Wohnungswirtschaft in Niedersachsen unterstützt Vorschläge des Wirtschaftsministers

Hannover – Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) unterstützt die Forderungen des Niedersächsischen Wirtschaftsministers Bernd Althusmann zum Bürokratieabbau. „Schnellere Genehmigungsverfahren beim Wohnungsbau mit verbindlichen Fristen fordern wir bereits seit Jahren. Vielleicht kommen wir jetzt endlich einen Schritt voran", sagte vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt. Neben fehlendem Bauland, zu hohen Baukosten und zu geringen Kapazitäten in der Bauwirtschaft zählen umständliche Bürokratie und ausufernde Bauvorschriften zu den größten Hemmnissen für einen effizienteren Wohnungsneubau.

Immer wieder klagen vdw-Mitgliedsunternehmen über starke Verzögerungen bei der Erteilung von Baugenehmigungen. Zähe Verwaltungsabläufe führten oft zu monatelangen, mitunter sogar jahrelangen Genehmigungsverfahren. „Häufig werden neue Unterlagen, Dokumente oder Gutachten nachgefordert – und die Zeit vergeht, ohne dass eine Baugrube ausgehoben werden kann. Die Planungssicherheit geht dann völlig verloren", moniert Dr. Schmitt. Auch im Bündnis für bezahlbares Wohnen sei dieses Problemfeld mehrfach intensiv diskutiert worden. In der Pflicht sind nach Ansicht der Verbandsdirektorin in erster Linie die Kommunen: „Sie sind an der Reihe, konstruktive Vorschläge zur Verschlankung der Antragsverfahren zu unterbreiten und nicht einfach nur zu sagen, was nicht geht."

Der vdw verweist auf Hessen, Bremen und Sachsen-Anhalt, deren Bauaufsichtsbehörden eine dreimonatige Entscheidungsfrist bei Bauanträgen haben, die nur „bei Vorliegen eines wichtigen Grundes" verlängert werden kann. In der kommenden Woche wird in Niedersachsen das „BIM-Cluster" auf den Weg gebracht. Zentrales Element: der digitale Austausch von Informationen rund um Bauvorhaben. Der vdw wird neben anderen Institutionen und verschiedenen Landesministerien dieser Initiative beitreten. „Wir versprechen uns auch von diesem Ansatz eine dringend erforderliche Beschleunigung von Genehmigungsprozessen – und zwar ohne Qualitätsverlust und Sicherheitseinbußen", betonte die vdw-Chefin. *(ens/schi)*

Gleichwertige Lebensverhältnisse in Sachsen-Anhalt – Wohnungswirtschaft setzt sich für Stärkung der ländlichen Räume ein

Magdeburg – Während in den Ballungszentren insbesondere bezahlbarer Wohnraum knapp ist und die Mieten steigen, kämpfen Kommunen und Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt schon seit über 20 Jahren gegen Leerstand und Abwanderung. Dabei ist die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse zu einer zentralen Zukunftsaufgabe nicht nur der Stadt- und Regional-Entwicklung aller gesellschaftlichen Bereiche geworden und fordert die Wohnungswirtschaft besonders heraus, so die Verbandsdirektoren der wohnungswirtschaftlichen Verbände Sachsen-Anhalts Ronald Meißner (VdWg) und Jens Zillmann (VdW).

Sachsen-Anhalt wird, so die demografischen Prognosen, auch in den nächsten Jahren Einwohner verlieren. In der Folge wird der Wohnungsleerstand steigen. Laut Wohnungsmarktbericht 2018 des Landes Sachsen-Anhalt betrug der Leerstand im Bereich des Geschosswohnungsbaus Ende 2016 durchschnittlich 16 Prozent, welcher sich ohne Abriss und bei Ausbleiben von Neuvermietung bis 2030 auf 29,6 Prozent erhöhen wird. Schon jetzt nimmt der Wohnungsleerstand vor allem im ländlichen Raum wieder zu. Dass der Leerstand im Bereich der kommunalen Wohnungsgesellschaften mit 12,6 Prozent und der Wohnungsgenossenschaften mit 8,2 Prozent gegenüber dem Landesdurchschnitt bedeutend geringer liegt, ist Ausdruck der aktiven Stadtumbaumaßnahmen seit 2000 mit einem Investitionsvolumen von über 10 Milliarden Euro und einem Rückbau von fast 90.000 Wohnungseinheiten. Dennoch ist schon heute eine wachsende Anzahl der Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum in ihrer Leistungsfähigkeit eingeschränkt und wenn die Prognosen bis 2030 eintreten, in ihrer Existenz gefährdet. Auch aus diesem Grund beteiligt sich die Wohnungswirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt aktiv am gemeinsamen Forschungsprojekt des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, VdW Rheinland Westfalen und dem vtw unter dem Titel „Wohnen jenseits der Metropolen – Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat". Ein erster Arbeitsworkshop im Rahmen des Projekts fand Ende Mai in der Lutherstadt Wittenberg statt.

Mit Blick auf die aktuellen politischen Diskussionen wird deutlich, dass sowohl die Städtebauförderung als auch die soziale Wohnraumförderung auf dem heutigen Niveau eine zentrale Bedeutung zur Angleichung der Lebensverhältnisse hat. Notwendig ist zugleich eine Einigung zwischen Bund und Ländern zu der Altschuldenproblematik. Allein die Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt sind heute noch mit circa 720 Millionen Euro Altschulden belastet. Da auch in Zukunft nicht benötigte Wohnungen vom Markt genommen werden müssen, muss für den künftigen Abriss von Wohnungen eine Lösung gefunden werden. Eine derartige Förderung ist nur aus wirtschaftlichen Gründen notwendig, sie sichert ein gemeinsames Handeln wohnungswirtschaftlicher Akteure im Interesse der Stadtentwicklung. *(zill/mei/koch)*

➥ *Fortsetzung von Seite 3*

gement im Personalwesen wurde in der Kategorie „Stärkung der Mitarbeiter" gewürdigt, die **„ATC del Piemonte Centrale"** aus Italien wurde hier ausgezeichnet. Eine umfassende Restrukturierung des Unternehmens und die Einführung neuer Management-Methoden wurde dabei von den Mitarbeitern erarbeitet. *(güll/koch)*

➥ ***Mehr zu den Gewinnerprojekten erfahren Sie hier: https://bit.ly/2KoMx4B***

WEITERBILDUNG

Property Management von Gewerbeimmobilien

19. September 2019, Wiesbaden

Das Management von Gewerbeimmobilien unterscheidet sich in vielen Punkten von der Wohnungs- oder Mietenverwaltung. Im Seminar „Property Management von Gewerbeimmobilien - Aufgaben und Herausforderungen für Verwalter und Eigentümer" lernen die Teilnehmer anhand einer Vielzahl von Praxisbeispielen welchen Aufgaben sich der Immobilienmanager bei der nachhaltigen Betreuung von Gewerbeimmobilien stellen muss. Neben verschiedenen Lösungsansätze für die zielorientierte Vermietung, werden auch die Aufgaben des Objektcontrollings für die Eigentümer und Investoren behandelt. Darüber hinaus werden gängige Mietvertragsvereinbarungen mit Blick auf Kosten- und Nutzenoptimierung besprochen. Auf diese Weise können Sie zukünftig die gewerblichen Einheiten in den Wohnobjekten entsprechend der Vorgaben und Anforderungen der Auftraggeber optimieren.

Weitere Infos: SFA, Sabine Bog, Telefon: 0611/950188-0, E-Mail: info@sfa-immo.de, Internet: www.sfa-immo.de

Vergaberecht für öffentlich-rechtliche Unternehmen

1. Oktober 2019, Berlin

Öffentliche Auftraggeber müssen grundsätzlich bei der Vergabe von Aufträgen das Vergaberecht beachten. Zunehmend werden auch kommunale Wohnungsbaugesellschaften rechtlich als öffentliche Auftraggeber eingeordnet. Alle Fragen rund um die Grundlagen, die es bei der Vergabe zu brachten gilt und welche Fallstricke lauern, werden in diesem Seminar besprochen. Zu den Themenschwerpunkten gehören subjektive und objektive Anwendbarkeit des Vergaberechts, Bauleistungen, Übersicht über Vergabeverfahren sowie Informations-, Auskunfts- und Bekanntmachungspflichten. Weitere Themenblöcke behandeln die rechtsichere Gestaltung der Verträge sowie die Vergabe in der Praxis dazu gehören Verlängerungs- oder Erweiterungsoptionen, Prüf- und Kontrollpflichten des Auftraggebers sowie Erstellung einer Vergabeordnung.

Weitere Infos: BBA, Christoph Dormeier, Telefon: 030/23085541, E-Mail: christoph.dormeier@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

Genossenschaftsmitglieder als Mieter

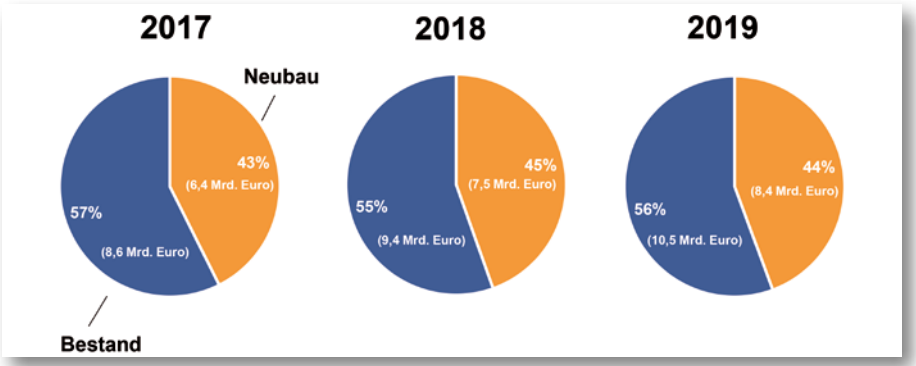
Ab 9. Oktober 2019, Bochum

Zweitausend Genossenschaften mit gut zwei Millionen Wohnungen bundesweit: Die Genossenschaften sind starke Felsen in der Brandung der Vermieterschaft. Ihre Besonderheiten regeln das Genossenschaftsgesetz und die jeweilige Satzung. In den vergangenen Jahren haben Rechtsprechung und Gesetzgebung das Genossenschaftsbild verändert, beispielsweise beim Recht des Insolvenzverwalters auf Kündigung des Genossenschaftsanteils. Im Seminar „Das Genossenschaftsmitglied als Mieter – Aktuelle Urteile und relevante Rechtsprechung" werden eine Vielzahl rechtlicher Probleme, speziell für Genossenschaften besprochen. Themenschwerpunkte sind unter anderem Insolvenz des genossenschaftlichen Mieters, der Gleichbehandlungsgrundsatz der Genossen – und wann der genossenschaftliche Vermieter davon rechtmäßig abweichen darf sowie Kündigungsmöglichkeiten. Außerdem geht es um die Frage des rechtlichen Umgangs mit den immer beliebter werdenden Gäste- oder Auszeitwohnungen.

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

GRAFIK DER WOCHE

Investitionen der Wohnungswirtschaft in Neubau und Bestand



Quelle: GdW-Jahresstatistik

Deutlich über die Hälfte der Investitionen in die Wohnungswirtschaft gehen in den Wohnungsneubau.

IMPRESSUM

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, Abonnementskündigungen sind schriftlich mit einer Frist von 6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingesandte Manuskripte übernehmen wir keine Haftung. Nachdruck oder elektronische Weiterverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

wi Online-Archiv

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

Bezahlbares Wohnen jetzt – 19 Vorschläge zur kurzfristigen Umsetzung

Quelle: GdW

Die Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor vielfältigen Aufgaben: Neubau, energetische Modernisierung und Klimaschutz, altersgerechter Umbau, Instandsetzung und eine weitere Sanierungswelle speziell in den neuen Bundesländern, Quartiersentwicklung und Stadtumbau und auch die Anforderungen der zunehmenden Digitalisierung. All diese Aufgaben gilt es zu bewältigen, ohne die Mieter zu überfordern. In dem neuen GdW-Positionspapier werden konkrete Vorschläge zur Umsetzung auf der Ebene von Bund, Ländern und Kommunen erläutert. *(koch)* ■

➥ ***Die Publikation zum Download finden Sie hier: https://bit.ly/2L0EXwB***

Recht so

Zum Wettbewerbsverbot für Vorstandsmitglieder

Im Oktober letzten Jahres hat sich das Oberlandesgericht (OLG) Köln mit der Reichweite des Wettbewerbsverbotes für Vorstandsmitglieder nach § 88 Aktiengesetz (AktG) befasst (Az.: 18 W 53/17). Im vorliegenden Fall erfasste der satzungsmäßige Unternehmensgegenstand der Aktiengesellschaft (AG) die Beratung von Banken bei der Umsetzung und Sanierung von Krediten. Die Vorstandsmitglieder der AG gründeten ihrerseits Gesellschaften und betrieben dort Immobilieninvestments. Ihre Arbeitskraft stellten die beiden Vorstandsmitglieder, die für die AG ohne feste Vergütung arbeiteten, der AG weiterhin zur Verfügung. In der Folge kam es zum Streit hinsichtlich der Frage, ob die Vorstandsmitglieder gegen das Wettbewerbsverbot des § 88 AktG verstoßen haben. Ein Aktionär verlangte entsprechend Schadenersatz von den Vorstandsmitgliedern. Hinsichtlich § 88 Absatz 1 Satz 1 Alternative 1 in Verbindung mit Satz 2 AktG lehnte das OLG Köln einen Schadenersatzanspruch ab, da der AG jedenfalls kein Schaden entstanden sei. Die Vorstandsmitglieder hätten, obwohl sie Organtätigkeiten bei den von ihnen gegründeten Gesellschaften übernommen haben, der AG weiterhin ihre Arbeitskraft im geschuldeten Umfang zur Verfügung gestellt. Hinsichtlich § 88 Absatz 1 Satz 1 Alternative 2 AktG verneinte das OLG Köln einen Verstoß gegen das Wettbewerbsverbot. Der satzungsmäßige Unternehmensgegenstand, auf den es nach dem OLG Köln im konkreten Fall entscheidend ankam, erfasste gerade nicht das Betreiben von Immobilieninvestments. Insofern machten die Vorstandsmitglieder nach Ansicht des OLG Köln keine Geschäfte im Geschäftszweig der AG. ■

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

Foto: GdW, Urban Ruths

„In Rechtsprechung und Literatur wird überwiegend die Auffassung vertreten, dass für die Bestimmung des Geschäftszweiges im Sinne von § 88 Absatz 1 Alternative 2 AktG nicht der satzungsmäßige Unternehmensgegenstand, sondern der tatsächliche Geschäftszweig der Gesellschaft entscheidend ist. Das OLG Köln tritt dieser Auffassung zumindest für die Fälle entgegen, in denen die tatsächlichen Geschäfte der Gesellschaft über den satzungsmäßigen Unternehmensgegenstand hinausgehen. Eine insoweit wirklich einschlägige Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH) zu § 88 AktG gibt es bisher nicht. Die von der herrschenden Meinung des Öfteren in Bezug genommenen Entscheidungen des BGH ergingen für das Wettbewerbsverbot des Personengesellschaftsrechts im Sinne von § 112 Handelsgesetzbuch (HGB). Diese Norm entspricht zwar einerseits inhaltlich dem § 88 Absatz 1 Alternative 2 AktG. Andererseits ist jedoch, worauf auch das OLG Köln hinweist, in einer Personengesellschaft eine Änderung des Gesellschaftsvertrages und damit des Unternehmensgegenstandes grundsätzlich jederzeit formfrei möglich. Für Vorstände von Genossenschaften ist die vorliegende Entscheidung des OLG Köln insoweit von Relevanz, als dass sich die rechtlichen Vorgaben des Wettbewerbsverbots für Genossenschaftsvorstände auch aus § 88 AktG ergeben." ■

ZAHL DER WOCHE

1905

Die Einwohnerzahl in Ostdeutschland ist derzeit auf den Stand des Jahres 1905 zurückgefallen. Darauf weist das ifo Institut in Dresden hin. In der alten Bundesrepublik ist die Bevölkerung dagegen kontinuierlich gewachsen. Heute leben dort so viele Einwohner wie niemals zuvor in der Geschichte. Bis kurz nach Ende des Zweiten Weltkrieges entwickelten sich die Bevölkerungszahlen in Ost und West nahezu im gleichen Maße nach oben. Ende der 1940erJahre hatten sowohl Ost- wie auch Westdeutschland einen Bevölkerungszuwachs von etwa 15 bis 20 Prozent gegenüber dem Jahr 1936 zu verzeichnen. Die Staatsgründungen von Bundesrepublik und DDR im Mai beziehungsweise Oktober 1949 markierten eine fundamentale Wende. Bis zum Jahr des Mauerbaus, 1961, hatte Ostdeutschland nahezu den kompletten Bevölkerungszuwachs der Jahre 1945 und 1946 von rund zwei Millionen Neubürgern wieder verloren. Die Bevölkerungszahl in der DDR stagnierte anschließend weitgehend auf dem Vorkriegsniveau bei rund 17 Millionen Einwohnern. In Westdeutschland führten die Massenflucht aus der DDR, der Geburtenboom der 1960er Jahre sowie die Zuwanderung aus Südeuropa dagegen zu einem enormen Anstieg der Bevölkerungszahl auf über 60 Millionen Einwohner. Nach dem Fall der Mauer verstärkte sich die unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung beider Landeshälften weiter. Westdeutschland hat heute eine um 60 Prozent höhere Einwohnerzahl als vor dem Zweiten Weltkrieg, Ostdeutschland eine um 15 Prozent geringere. ■

Mat-Nr. 06505-5584